



STADT SULINGEN

Landkreis Diepholz - Regierungsbezirk Hannover

BEBAUUNGSPLAN NR. 63 "Nordsulinger Feld II"

B E G R Ü N D U N G

In der Fassung des Satzungsbeschlusses
vom 12. 12. 1995

Ergänzt aufgrund des Bescheides des Landkreises Diepholz
vom 02. 04. 1996 Az.: 63 DH 61 70 22 - 1 (7 / 96)

In der Fassung des Beitrittsbeschlusses
vom 11. 06. 1996

1. Aufstellungsbeschuß zum Bebauungsplan

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 07.07.1994 für einen zwischen dem Lilienweg und dem Veilchenweg in der Gemarkung Nordsulingen belegenen Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan führt die Bezeichnung:

BEBAUUNGSPLAN NR. 63 DER STADT SULINGEN
"NORDSULINGER FELD II"

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind maßgebend:

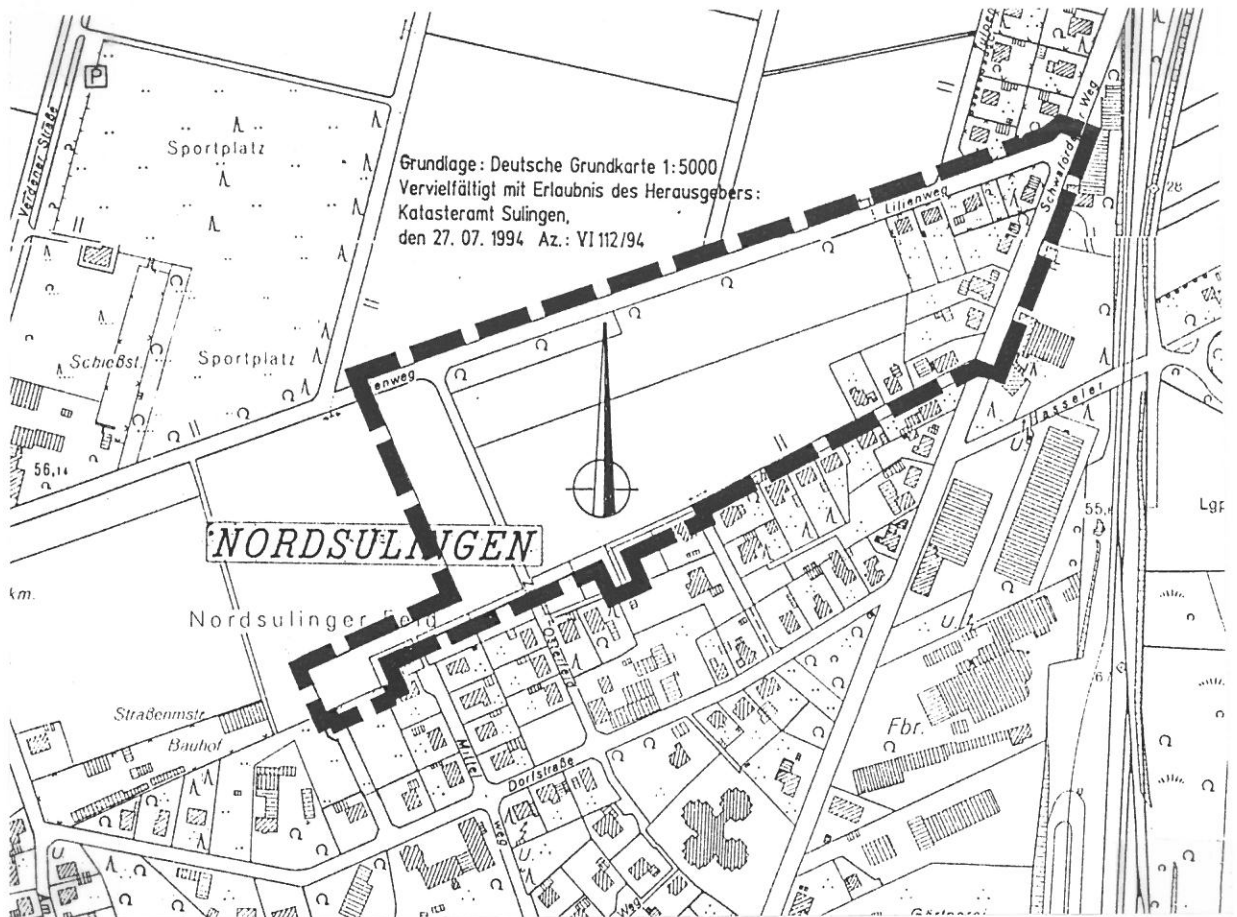
- a) §§ 6 und 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der derzeit geltenden Fassung,
- b) das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.1990 (BGBl. I S. 885), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes vom 08.04.1994 (BGBl. I S. 466),
- c) Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

2. Planunterlage

Als Planunterlage dient eine vom Katasteramt Sulingen unter Aktenzeichen VI 112/94 der Stadt Sulingen zur Verfügung gestellte Flurkarte im Maßstab 1 : 1000. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie die Straßen, Wege und Plätze entsprechend dem Bestand vom 12.07.1994 vollständig nach.

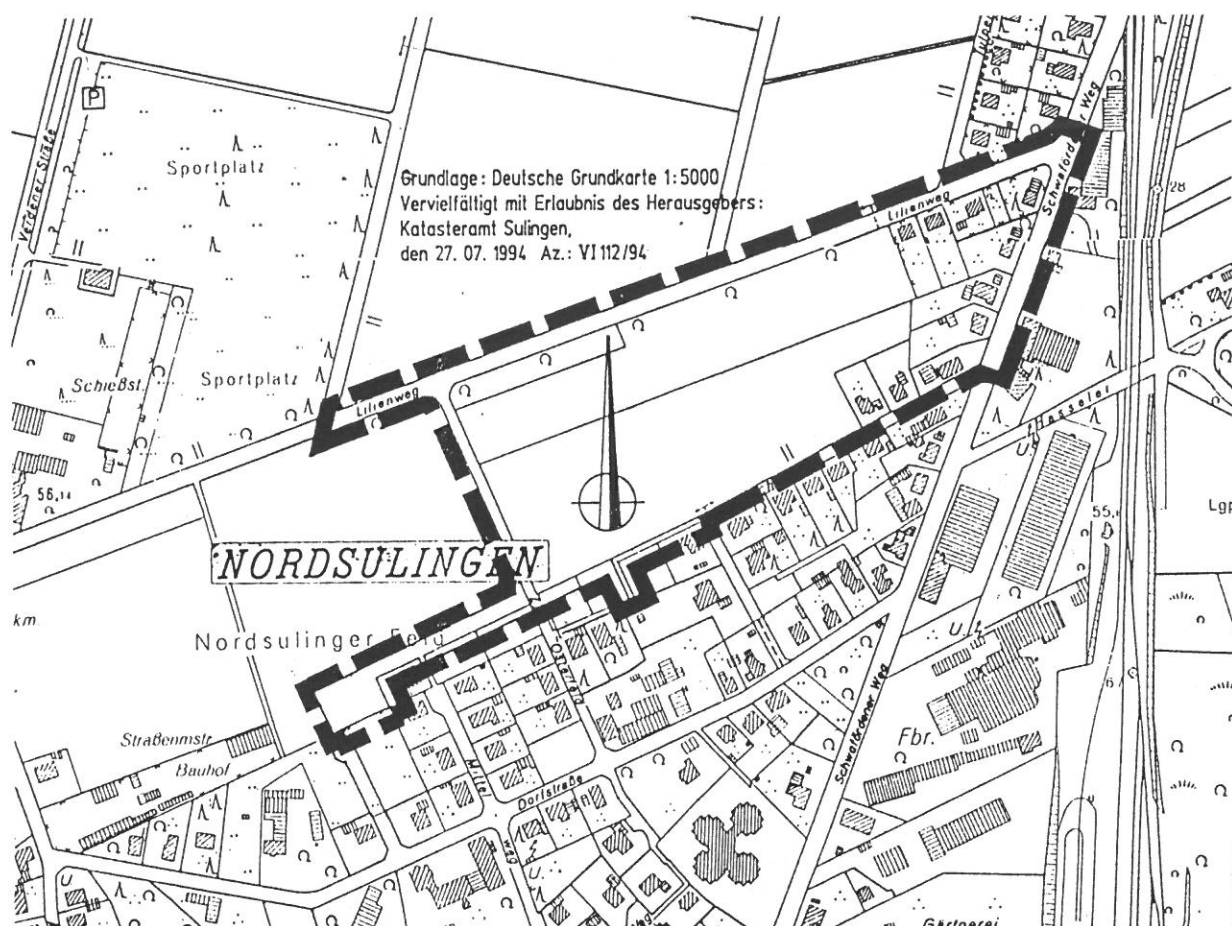
3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 der Stadt Sulingen „Nordsulinger Feld II“ in der Fassung des Aufstellungsbeschlusses ist in der nachfolgenden Planzeichnung im Maßstab 1 : 5000 dargestellt und überlagert nördliche Randbereiche des Bebauungsplanes Nr. 44 der Stadt Sulingen „Nordsulinger Feld“. Nach Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB treten entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44 „Nordsulinger Feld“ außer Kraft.



Der Rat der Stadt Sulingen hat nach eingehender Erörterung in seiner Sitzung am 15.08.1995 und nach Vorbereitung durch den Verwaltungsausschuß in seiner Sitzung am 10.08.1995 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf dem in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellten Bereich zu verändern. Diese Veränderung wurde erforderlich, da trotz intensiver Grundstücksverhandlungen mit dem Eigentümer des westlich der Straße "Zum Osterfeld" liegenden, zur Zeit landwirtschaftlich genutzten Flächen, keine Verkaufsbereitschaft im erforderlichen Umfang erzielt werden konnte, so daß die Stadt Sulingen nicht in das Eigentum der zukünftigen Wohnbauflächen gelangen kann.

Im Bereich des westlichen Lilienweges ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bis an den mit einer Bitudecke ausgebauten Bereich geringfügig erweitert.



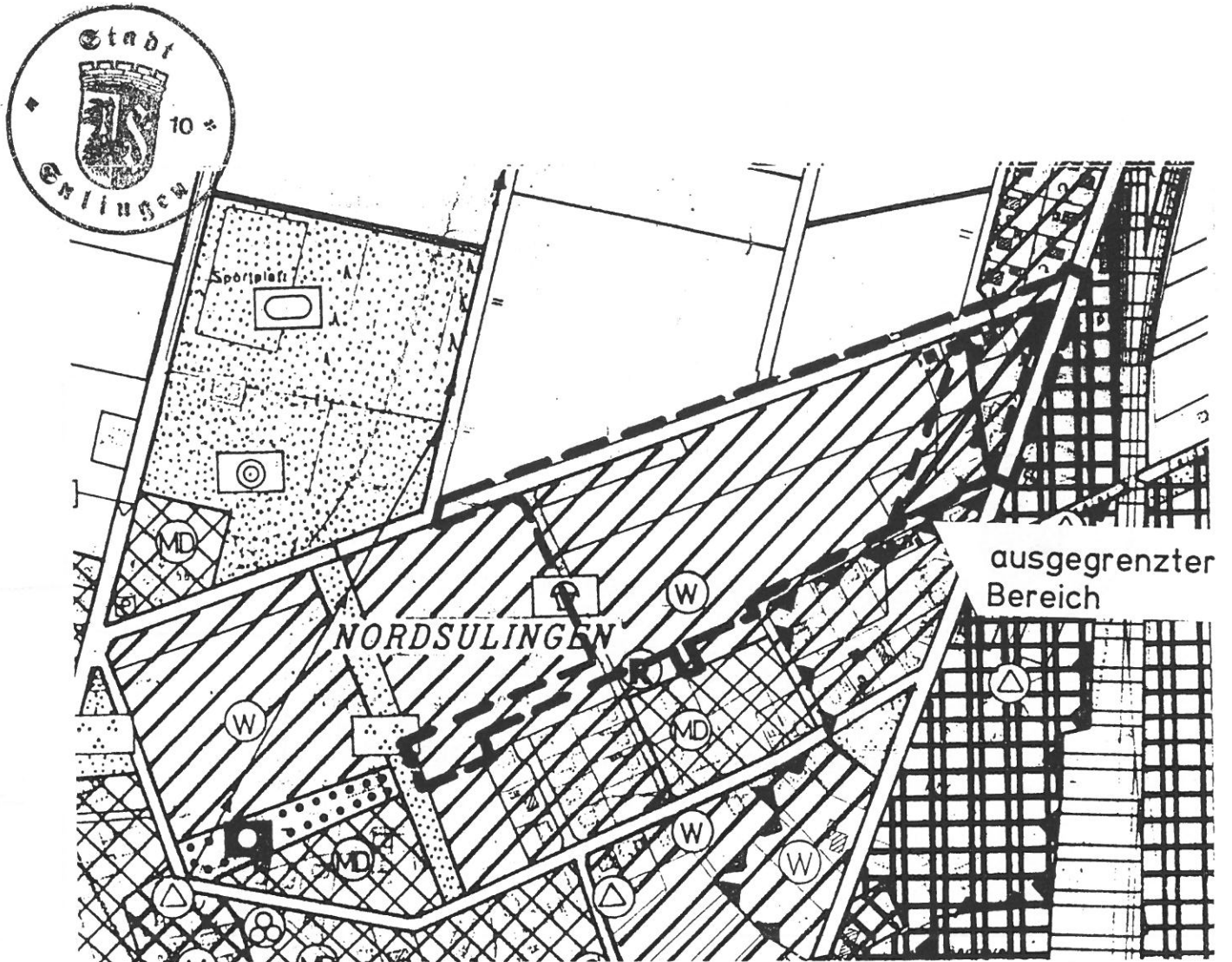
4. Planungsgrundlagen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63 der Stadt Sulingen "Nordsulinger Feld II" stützen sich auf die im § 9 BauGB aufgezeigten Leitbilder für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der BauNVO unter Beachtung der jeweiligen Fachplanungsgesetze der durch diese Planung berührten Fachplanungen.

5. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Für das Gebiet der Stadt Sulingen ist der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan '80 der Stadt Sulingen maßgebend.

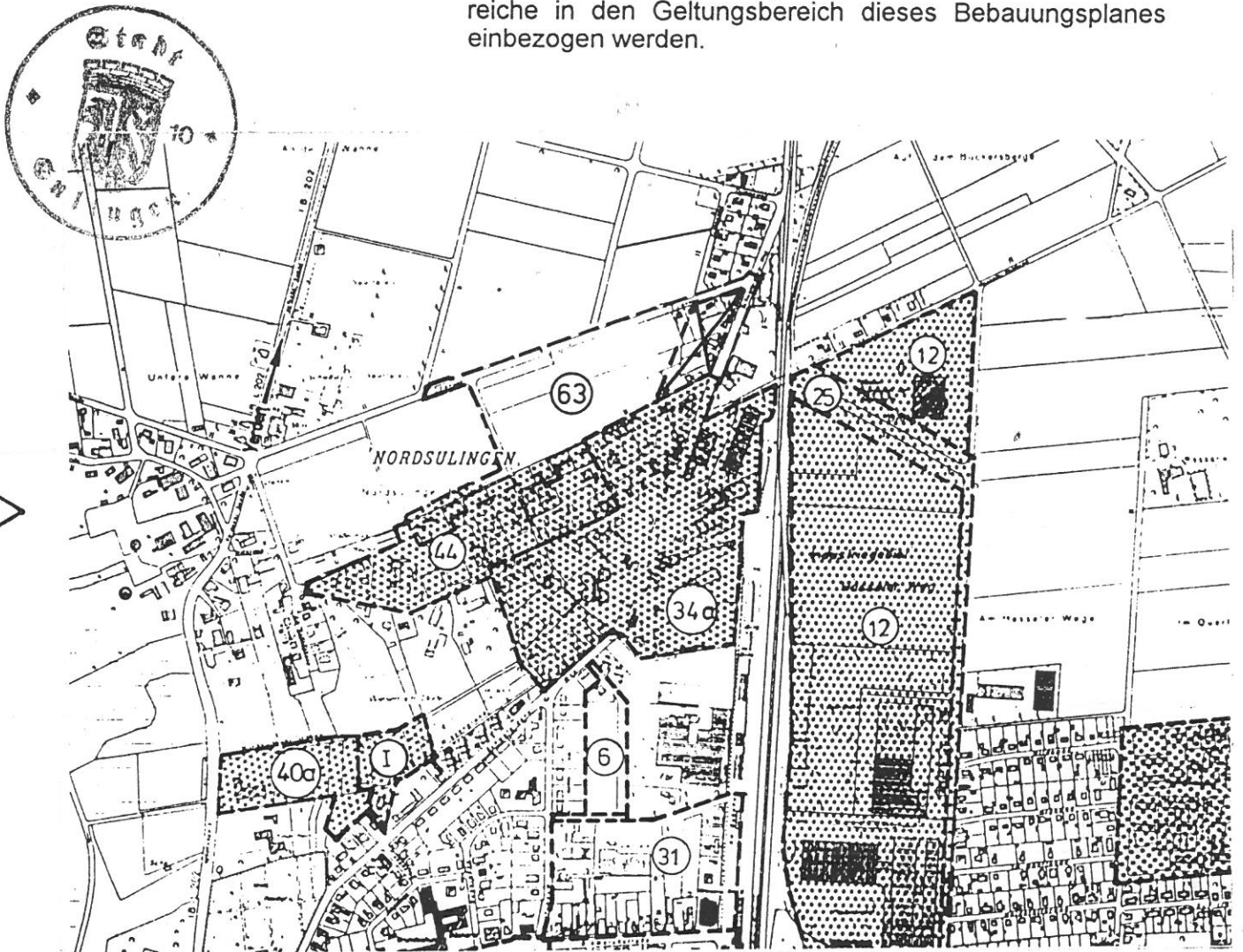
Das Gebiet dieses Bebauungsplanes ist als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 (1) BauNVO dargestellt (s. nachfolgenden Planausschnitt im Maßstab 1 : 5000).



Die Festsetzungen der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Nordsulinger Feld II“ sind gemäß § 8 (2) BauGB aus dem anzuwendenden Flächennutzungsplan '80 der Stadt Sulingen entwickelt.

6. Anschlußplanungen

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Südosten an den Bebauungsplan Nr. 34 a der Stadt Sulingen "Wohn- und Gewerbegebiet Schwaförderer Weg" an. Im Südwesten wird das Bebauungsplangebiet durch den Bebauungsplan Nr. 44 „Nordsulinger Feld“ begrenzt, dessen nördliche Randbereiche in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einbezogen werden.



In den Grenzbereichen zu den vorgenannten Bebauungsplänen liegen aufgrund der gewählten Nutzungsfestsetzungen gleiche bzw. zulässige Abstufungen baulicher Nutzungen vor.

7. Planungsziele

Die Stadt Sulingen ist von ihrer Zentralität als Mittelzentrum sowohl im Landesraumordnungsprogramm als auch im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Diepholz ausgewiesen.


Das anzuwendende Landesraumordnungsprogramm sieht für Gemeinden im ländlichen Raum vor, die Entwicklung voranzutreiben, die dazu beiträgt, gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilen des Landes herzustellen und die Daseinsvorsorge zu verbessern, d. h. Bereiche wie Wohnen, Versorgung, Erholung und Arbeitsplätze für die Bevölkerung der Gemeinden zu sichern und weiterzuentwickeln.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist diese Entwicklung koordinierend zu fördern und durch die verbindliche Bauleitplanung planungsrechtlich unter Beachtung der sich ergebenden konkurrierenden Nutzungsansprüche zu gewährleisten.

Durch diesen Bebauungsplan soll am nördlichen Rand der bis in die Gemarkung Nordsulingen hineinragenden bebauten Ortslage eine Wohnbebauung entsprechend den Planungszielen des Flächennutzungsplanes '80 der Stadt Sulingen verbindlich festgesetzt werden. Aufgrund der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung in diesem Bereich konnte die Stadt Sulingen die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen des Bebauungsplangebietes aufkaufen. Es ist nunmehr beabsichtigt, diese Flächen umgehend einer Wohnbebauung zuzuführen. Mit dem Bau der Erschließungsanlagen soll noch im Haushaltsjahr 1995 begonnen werden.

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Norden an zukünftig auch weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Neben einer angemessenen Ortsrandeingrünung ist für die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Betriebsfläche eine separate Wirtschaftswegefäche im Verlauf des Lilienweges festgesetzt worden. Hierdurch wird ein angemessener räumlicher und optischer Abstand zwischen Wohnnutzung und landwirtschaftlicher Nutzung erreicht.

Gleichfalls soll im Bereich der an die gewerbliche Nutzung östlich des Schwafördener Weges westlich angrenzenden gewachsenen Wohnbebauung durch immissionsrechtliche Festsetzungen die Grundlage zu einer gegenseitigen Rücksichtnahme und Tolerierung geschaffen werden.



Die Baugebietsflächen dieses Bebauungsplanes sollen überwiegend als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO genutzt werden. Lediglich die in das Plangebiet einbezogenen Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 44 „Nordsulinger Feld“ werden entsprechend der dort getroffenen Nutzungsfestsetzungen als Kleinsiedlungsgebiet (WS) gemäß § 2 BauNVO festgesetzt.

Die bislang im Bebauungsplan Nr. 44 „Nordsulinger Feld“ von West nach Ost verlaufende Fußwegeverbindung soll im Bereich westlich der Straße „Zum Osterfeld“ um 3 m nach Norden verschoben werden. Im Bereich zwischen der Straße „Zum Osterfeld“ und dem Veilchenweg soll nur noch ein Wohnweg zur Grundstückserschließung von der Straße „Zum Osterfeld“ erstellt werden. Des weiteren soll ein östlicher Teilbereich des im Bebauungsplan Nr. 44 liegenden Kinderspielplatzes als Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt

werden. Eine neue, im Bebauungsplangebiet Nr. 63 „Nordsulinger Feld II“ festzusetzende, zentraler gelegene Kinderspielplatzfläche ersetzt die Kinderspielplatzfläche im Bebauungsgebiet Nr. 44 „Nordsulinger Feld“.

Eine Erhöhung der Regenwasserabflußspitzen in den Vorflutern, hervorgerufen durch eine bauliche Versiegelung der Oberflächen, soll durch eine geeignete, in den nachfolgenden Punkten dargelegte Entwässerungsplanung und durch hierzu erforderliche planerische Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.

8. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 63 der Stadt Sulingen "Nordsulinger Feld II" enthält Festsetzungen über

- a) die Art und das Maß der baulichen Nutzung einschließlich der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen, die Geschossigkeit und die Bauweise,
- b) Verkehrsflächen,
- c) Hauptabwasserleitungen
- d) Flächen für Versorgungsanlagen,
- e) Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
- f) sonstige Planzeichen,
- g) textliche Festsetzungen.

Die zeichnerischen Festsetzungen sind im einzelnen aus der Planzeichnung zu entnehmen.

8.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit, Bauweise

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes sind festgesetzt als

- a) Kleinsiedlungsgebiet gemäß § 2 BauNVO für den in den Geltungsbereich einbezogenen, bislang durch den Bebauungsplan Nr. 44 „Nordsulinger Feld“ verbindlich überplanten Bereich,
- b) allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO,

~~e) allgemeine Wohngebiete (eingeschränkt) gemäß § 4 BauNVO, jedoch mit der Tolerierung erhöhter Lärmimmissionspegel nach TA-Lärm von 60 / 45 dB(A) tags/nachts. Bei der Bebauung in diesem eingeschränkten allgemeinen Wohngebiet sind Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite hin (Gebäudewestseite) anzuordnen. Dieses gilt nur bei beabsichtigten wesentlichen Änderungen bzw. Neuplanungen von Gebäuden mit Wohnnutzung. Ausnahmen hiervon sind nur dann zulässig, wenn diese Räume mit entsprechenden Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse II gemäß VDI-Richtlinie 2719 ausgestattet werden.~~

Auf das in der Anlage beigefügte schalltechnische Gutachten des TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt vom 19.04.1995 wird verwiesen.

Die IHK Hannover-Hildesheim hat in ihrer Stellungnahme vom 26.07.95 darauf hingewiesen, daß ihre zuvor dargelegte Art der Immissionsbeschränkung im eingeschränkten Wohngebiet (WA_e) auch rechtlich durchsetzbar sein muß; eine sinnngemäße textliche Festsetzung wird daher in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzung entspricht der bereits im südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 34 a "Wohn- und Gewerbegebiet Schwafördener Weg" getroffenen immissionsrechtlichen Festsetzung.

Im Bereich der vorgenannten Baugebiete war entwurfsmäßig vorgesehen, die gem. BauNVO ansonsten zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden auszuschließen. Der BUND hat in seiner Stellungnahme vom 27.06.1995 angeregt, diesen Ausschluß aufzuheben, da ansonsten vermehrt Autofahrten produziert würden. Nach eingehender Erörterung der Angelegenheit ist der Rat der Stadt Sulingen in seiner Sitzung am 15.08.1995 nach Vorberatung im zuständigen Fachausschuß dem beigetreten. Die bislang vorgesehene textliche Festsetzung zum Ausschluß von Ladengeschäften entfällt ersatzlos.

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden dieses Bebauungsplangebietes auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt. Diese Festsetzung erfolgt insbesondere aus dem städtebaulichen Grund einer der umgebenden Bebauung angepaßten homogenen Siedlungsstrukturentwicklung. Die Schaffung von komplexen großvolumigen Etagenwohnungsbauten in der hier vorhandenen Stadtrandlage soll unterbunden werden. Es erscheint jedoch auch in Verbindung zu den gewachsenen, angrenzenden Wohngebieten städtebaulich verträglich, daß Geschößwohnungsbau in begrenztem Umbau in Doppelhäusern realisiert werden kann, so daß auch unter Beachtung des Gebotes eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine angemessene Flächenausnutzung realisierbar ist.

Die von der IHK Hannover-Hildesheim mit Stellungnahme vom 26.07.95 zu einem möglichen Ausschluß von Läden in den WA Gebieten dargelegten Planungshinweise werden

~~durch die Aufhebung des Ausschlusses von Ladengeschäften zur Versorgung des Gebietes beachtet.~~

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

.....
 Unter Beachtung des § 17 der Baunutzungsverordnung und der umgebenden gewachsenen Bebauung wird im Bereich der allgemeinen Wohngebiete ~~und des eingeschränkten allgemeinen Wohngebietes~~ das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,25 bei eingeschossiger Bebauung festgesetzt. Im Bereich der Kleinsiedlungsgebiete wird die GRZ auf 0,2 bei eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Auf die Festlegung einer Geschoßflächenzahl wird verzichtet.

Der BUND hat mit Stellungnahme vom 27.06.1995 zu bedenken gegeben, daß das Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten werden soll, um eine möglichst geringe Versiegelungsrate zu erreichen und regt an, daß Zufahrten max. 6 m lang sein sollten. Diese Planungsanregungen werden zur Kenntnis genommen. Das im Bebauungsplan festgesetzte maximale Maß der baulichen Nutzung (GRZ = 0,25) stellt eine zulässige Höchstgrenze dar, die lediglich in dem im § 19 (4) Satz 2 BauNVO dargelegten Rahmen um höchstens 50 % überschritten werden darf.

Aufgrund der textlichen Festsetzung Nr. 6 sind private Zufahrten, Parkplätze, Stellplätze und befestigte Hofflächen nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Bei Starkregenereignissen ist das auf diesen Flächen nicht versickerbare Niederschlagswasser seitlichen Sickermulden zur Versickerung und Verdunstung zuzuführen. Somit ist sichergestellt, daß durch Zufahrten eintretende negative Versiegelungseffekte durch geeignete Vorkehrungen aufgehoben werden. Eine Begrenzung der Zufahrtlänge braucht daher nicht zu erfolgen. In diesem Zusammenhang wird auch auf die in der textlichen Festsetzung Nr. 4 getroffene Festsetzung, daß für je 80 qm befestigter Grundstücksfläche (Zufahrten, Stellplätze, Hofflächen) mind. ein hochstämmiger Obst- oder standortheimischer Laubbaum an geeigneter Stelle auf dem Grundstück zu pflanzen ist, hingewiesen.

8.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

.....
 Gemäß § 23 BauNVO werden im gesamten Baugebiet durchgehende Bauteppiche festgesetzt. Auf die Festsetzung von Baulinien wird verzichtet. Die überbaubaren Bereiche sind durch Baugrenzen gefaßt.

Für die Anlegung von Regensickermulden werden nicht überbaubare Bereiche mit einer Breite von 6,00 m freigehalten, die im Bereich der festgesetzten Regenwassersickermulden nicht mit baulichen Nebenanlagen und Garagen überbaut werden können.

Textlich ist auf der Berechtigungsgrundlage des § 23 (5) BauNVO festgesetzt, daß im Bereich der ausgewiesenen Baugebiete Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Neben-

anlagen und Einrichtungen - mit Ausnahme von Einfriedigungen - gemäß § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, sofern sie einen Mindestabstand von 1 m zu den öffentlichen Flächen einhalten und der Bereich zwischen dem Bauvorhaben und der Grundstücksgrenze mit standortgerechten, heckenbildenden Gehölzen flächendeckend (mit Ausnahme von Garagenzufahrten) zu begrünen ist.

8.1.4 Bauwerkshöhe, Geschossigkeit

Im gesamten Baugebiet wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Darüber hinaus werden aufgrund der vorhandenen Ortsrändlage im Bereich der allgemeinen Wohngebiete ~~und des eingeschränkten allgemeinen Wohngebietes~~ die maximale Firsthöhe mit 9,50 m und die maximale Traufhöhe mit 3,50 m festgesetzt.

8.1.5 Bauweise

Im gesamten Bebauungsplangebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 22 (2) sind im Bereich der festgesetzten WA-Gebiete ~~und im Bereich des eingeschränkten WA-Gebietes~~ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Diese Festsetzung erfolgt insbesondere, um großflächigere eingeschossige Baukörper aus dem Gebiet fernzuhalten und eine der gewachsenen umgebenden Bebauung angepasste Bauweise sicherzustellen. Auf die Ausführungen unter Pkt. 8.1.1 "Art der baulichen Nutzung" wird verwiesen.

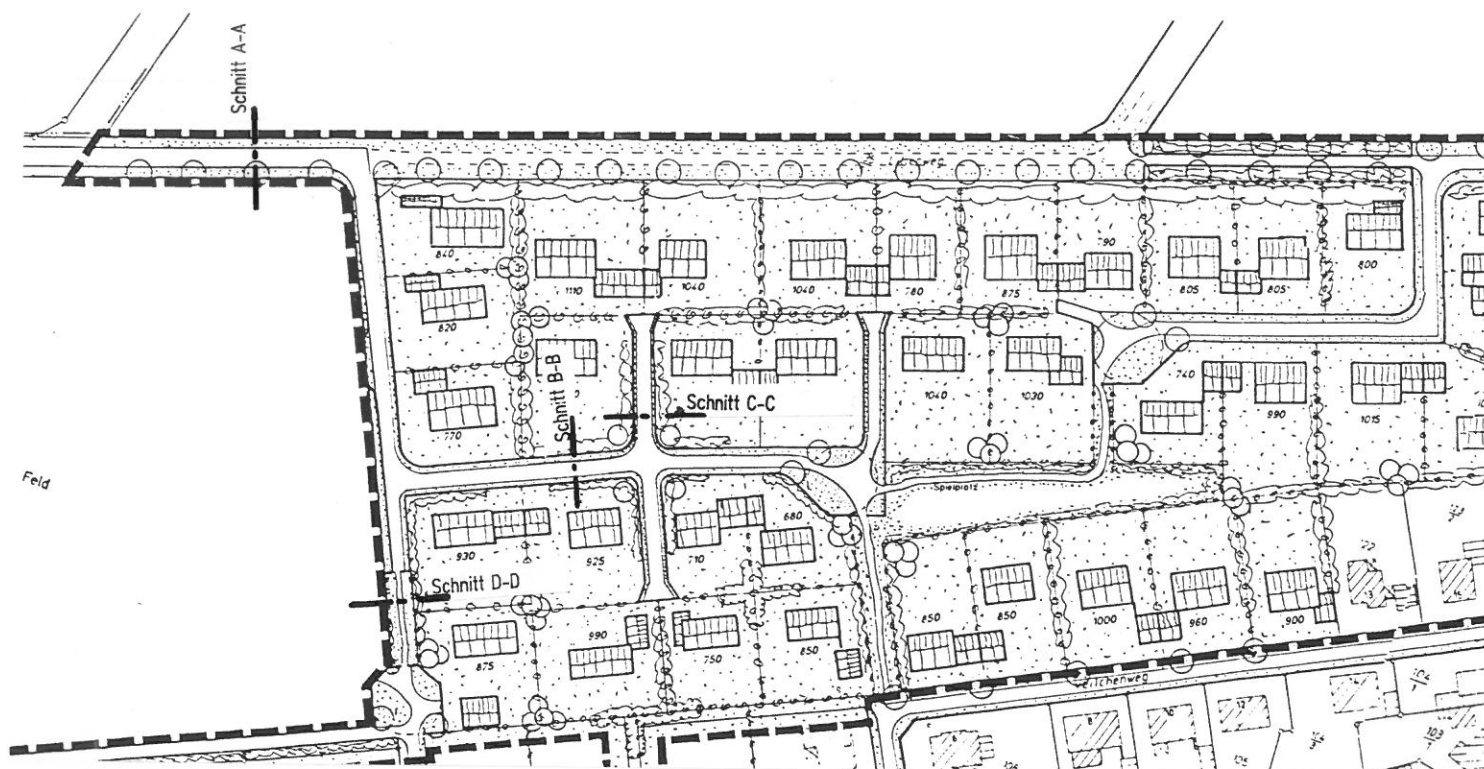
8.2 Verkehrswesen

8.2.1 Überörtliche Verkehrsbelange

Überörtliche Verkehrsbelange werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt. Das Baugebiet wird über die Gemeindestraßen „Zum Osterfeld“, „Veilchenweg“, „Schwafördener Weg“ und „Lilienweg“ erschlossen.

8.2.2 Innerörtliche Verkehrsbelange

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt sowohl über die bereits weitestgehend ausgebauten Gemeindestraßen „Lilienweg, Schwafördener Weg, Veilchenweg“ und „Zum Osterfeld“ sowie über neu anzulegende Erschließungsstraßen. Die Erschließungsstraßen enden jeweils in einem Wendehammer mit einem Durchmesser von 18 m. Diese Wendehammer sollen jedoch nur in Fahrbahnbreite (s. anliegende Systemzeichnung) gepflastert werden. Darüber hinausgehende Bereiche des jeweiligen Wendehammers sind mit Schotterrasen oder gleichwertig wasserdurchlässig und für wendende Lkw's tragfähig zu befestigen.

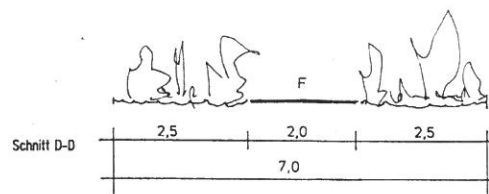
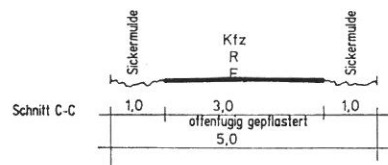
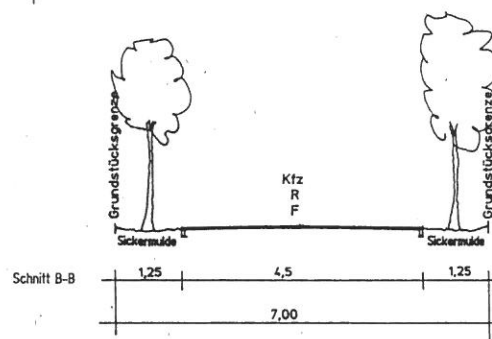
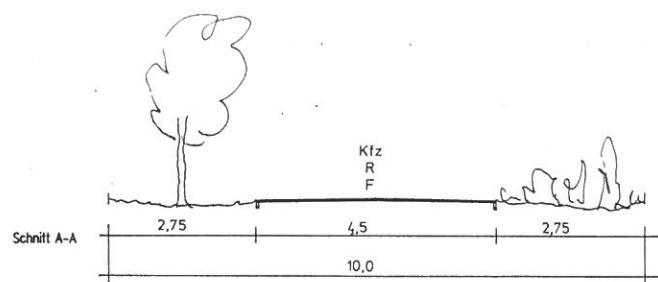


Es ist beabsichtigt, die Verkehrsflächen weitestgehend über Sickermulden bzw. Rigolen zu entwässern. Die neu anzulegenden Planstraßen sind, wie im nachfolgenden Regelprofil dargestellt, durchschnittlich in 4,5 m Breite auszubauen mit beidseitigen, im Mittel ca. 1,25 m breiten Grünstreifen, die muldenförmig als Versickerungsfläche für das von der Fahrbahn abzuführende Regenwasser mit genutzt werden soll. Die gesamte Verkehrsraumbreite ist im Minimum 7 m breit.

Die von den Planstraßen abgehenden Wohnwege in einer Breite von 5 m sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Fugenanteil 20 - 30 %) zu befestigen.

Über das befahrbare Erschließungs- und Wohnwegenetz sind darüber hinaus als verbindende Elemente Fußwegbereiche in einer Breite von jeweils 2,00 m ausgewiesen, die insbesondere für den umwegeempfindlichen Fußwegverkehr im und durch das Baugebiet Querungsmöglichkeiten schaffen sollen. Diese Fußwege sind in wassergebundener Befestigung auszuführen.

Im Bereich der gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen, die zur Sicherstellung der Sichtdreiecke freizuhalten sind, dürfen Sichtbehinderungen oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante nicht eintreten. Hochstämmige Einzelbäume mit einer Mindesthöhe der Kronenunterkante von 2,50 m über Straßenoberkante sind jedoch zulässig.



8.2.3 Belange des ruhenden Verkehrs

.....
 Aufgrund der voraussichtlichen Grundstücksgrößen wird davon ausgegangen, daß auf den jeweiligen Grundstücken ausreichend Stellplatzflächen zur Unterbringung des zielgerichteten Verkehrs angelegt werden. Darüber hinaus können im begrenzten Umfang Kraftfahrzeuge im Straßenraum abgestellt werden. Weitergehende Abstellflächen für den ruhenden Verkehr werden nicht ausgewiesen.

8.3 Grünflächen

8.3.1 Landschaftsschutz

.....
 Das Baugebiet grenzt mit seiner Nordwestseite an auch weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen nördlich des Lilienweges an. Gegenüber der freien Landschaft ist eine Ortsrandeingrünung mit landschaftsgerechten Laubgehölzen sicherzustellen. Im Bebauungsplan werden daher im Verlauf des Lilienweges und in einer Breite von 3,00 m im Bereich der angrenzenden Baugrundstücke Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Der östliche Bereich des Lilienweges ist an seiner Nordseite alleeartig mit hochstämmigen Obstgehölzen alter Sorten zu bepflanzen.

Gleichfalls sind die Seitenräume der Fußwegebereiche im Verlauf der Straße „Zum Osterfeld“, in der nördlichen Verlängerung des Veilchenweges, im mittleren Bereich des Lilienweges und der nördlichen Zuwegung zum Kinderspielplatz und der Randbegrünung des Kinderspielplatzes mit landschaftsgerechten Laub- oder Obstgehölzen zu bepflanzen.

In Anlehnung an die intensive Gartendurchgrünung der umgebenden bebauten Grundstücke sind auch die neuen Baugrundstücke siedlungstypisch zu durchgrünen. Hierdurch soll eine Kompensation der erfolgenden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt erzielt werden.

Textlich ist festgesetzt, daß für je 80 qm befestigter Grundstücksfläche (Zufahrten, Stellplätze, Hofflächen), für je 50 qm durch Gebäude versiegelter Grundstücksfläche und für 200 qm nicht bebauter und nicht befestigter Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Obst- oder standortheimischer Laubbaum an geeigneter Stelle auf dem Baugrundstück zu pflanzen ist. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Die Anpflanzungen haben bis zu der Pflanzperiode zu erfolgen, die auf die Fertigstellung bzw. Schlußabnahme gemäß § 80 NBauO der ersten auf dem jeweiligen Baugrundstück fertiggestellten Baumaßnahme folgt. Die Stadt Sulingen wird gemäß § 178 BauGB den jeweiligen Eigentümer durch Bescheid verpflichtet, sein Grundstück in dieser Pflanzperiode entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB getroffenen Festsetzungen zu bepflanzen.

Somit ist eine unverzügliche Anpflanzung nach erfolgter Baumaßnahmen sichergestellt.

Zur Begrenzung der versiegelten Flächen ist textlich auf der Berechtigungsgrundlage des § 9 (1) Nr. 20, 1. Alternative BauGB festgesetzt, daß die privaten Zufahrten, Parkplätze, Stellplätze und befestigten Hofflächen nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30 % Fugen- bzw. versickerungsfähigem Flächenanteil, Rasensteine, Dränbetonsteine, Schotterrasen o. ä.) zulässig sind. Als Maßnahme zum Schutz und zur Pflege der Natur i.S.v. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist das bei Starkregenereignissen auf diesen Flächen nicht versickerbare Niederschlagswasser seitlichen Sickermulden zur Versickerung und Verdunstung zuzuführen. Diesen für die privaten Grundstücksflächen festgesetzten Grundsätzen wird die Stadt Sulingen auch bei Anlegung der öffentlichen Verkehrsflächen gerecht werden. Die Fußwegbereiche werden in wassergebundener Bauweise erstellt, so daß hier die Versickerungsfähigkeit des natürlichen Untergrundes nicht merklich vermindert wird. Im Bereich der befahrenen Verkehrsflächen wird die Befestigung auf einem erforderlichen Minimum gehalten (s. Pkt. 8.2.2 "Innerörtliche Verkehrsbelange"). Das abfließende Regenwasser wird weitestgehend den seitlichen begrünten Sickermulden bzw. in Teilbereichen Muldenrigolensystemen zugeführt. Die Wendepplatzflächen werden bis auf für den täglichen Fahrverkehr erforderliche Fahrbahnbereiche wasserdurchlässig befestigt, so daß sporadisch die Erschließungsstraße befahrende Lkw's (z.B. Müllfahrzeuge) eine angemessene Wendemöglichkeit vorfinden, die jedoch eine begrünte und gering versiegelte Fläche darstellt.

Der BUND hat in seiner Stellungnahme vom 27.06.1995 angeregt, daß der Einsatz von Pestiziden aller Art generell verboten werden sollte, um giffreies Wasser dem Grundwasser zuzuführen. Die nachfolgende textliche Festsetzung Nr. 9 wird, die Anregungen des BUND weitestgehend berücksichtigend, in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind biologisch stabil auszubilden und mit landschaft- und standortheimischen Laubgehölzen wie Eiche, Buche, Birke, Hartriegel, gewöhnl. Schneeball, Faulbaum, Waldhasel, Kornelkirsche, Saalweide, Vogelbeere, Feldahorn, Grauerle, Hainbuche, frühe Traubenkirsche usw. flächendeckend zu bepflanzen. Hierbei ist die Pflanzung so zu gestalten, daß aufgrund der entstehenden Bodenbeschaffenheit ein Einsatz chemischer Herbizide im Sinne von § 9 (1) Nr. 20 BauGB vermieden wird. Je 150 qm Pflanzfläche ist ein Hochstamm der o. g. Baumarten mit einem Mindestkopfmaß von 14/16 zu pflanzen.

Der Hinweis des BUND, die entlang der öffentlichen Fußgängerbereiche beidseitig ausgewiesenen öffentlichen

Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" nicht mit hochwachsenden Hecken zu bepflanzen, sondern Bäume mit niedriger Unterpflanzung zu wählen, wird zur Kenntnis genommen und bei der Bepflanzung beachtet.

Die Landesjägerschaft Niedersachsen hat mit Schreiben vom 04.07.1995 Stellung genommen. Gegenüber der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken. Die Ausweitung des bereits bestehenden südlich und östlich vorhandenen Baugebietes erfolgt auf intensiv genutzten Ackerflächen, die nicht besonders schutzwürdig sind.

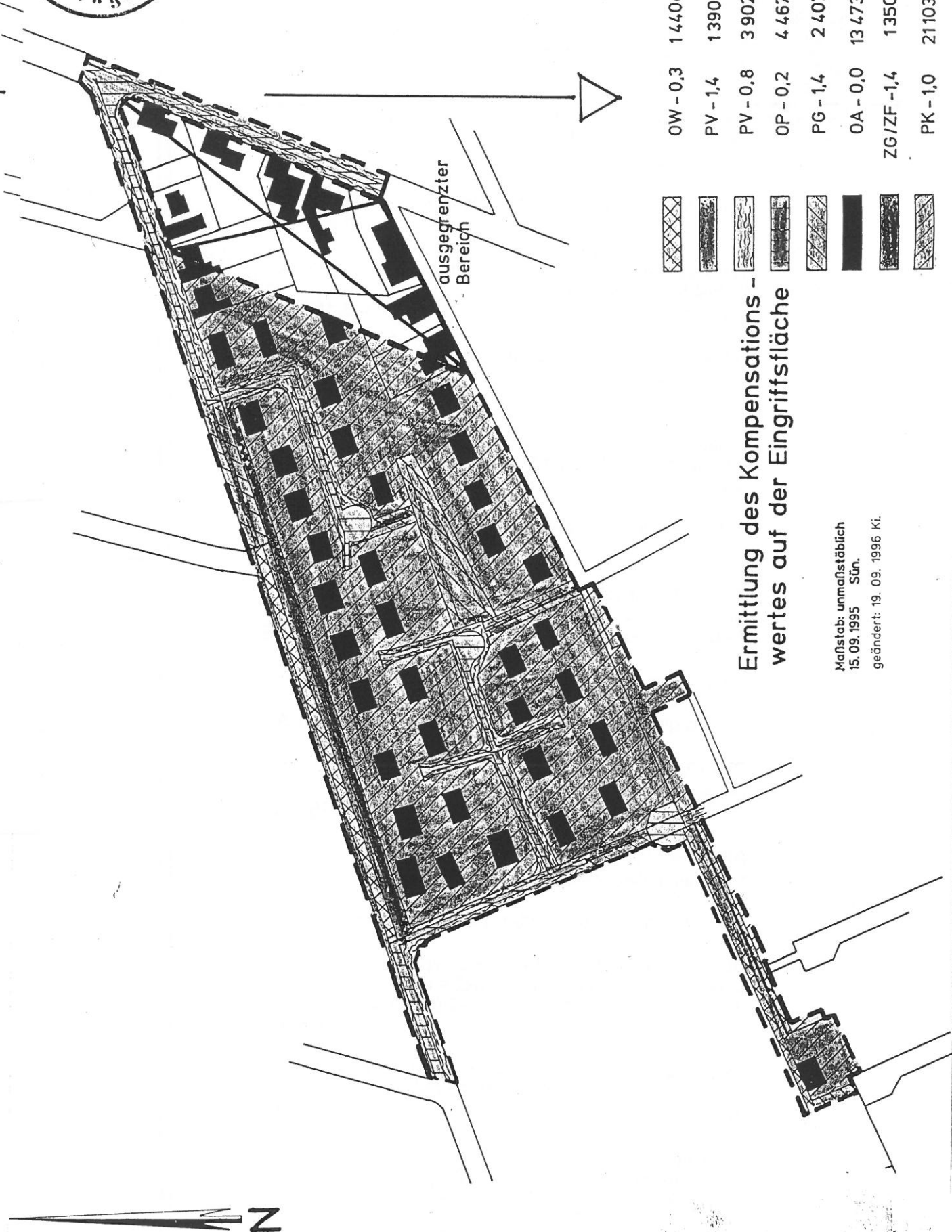
Unter Zugrundelegung der unter Pkt. 9 „Städtebauliche Werte“ dargelegten Flächengrößen und unter Anwendung des Osnabrücker Modells wird im nachfolgenden die Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die Berechnung der Kompensation vorgenommen:

A. Ermittlung des Eingriffswertes (100 %iger Verlust)		
Ackerflächen (AC 0,6)		
39.385 qm x 0,6	=	23.631 WE
Wirtschaftswegeflächen, b = 2,50 m, unbefestigt (VU - 1,0)		
375 qm x 1,0	=	375 WE
Wirtschaftswegeflächen, b = 4,00 m, (wassergebundene Flächen) (OW - 0,3)		
1.510 qm x 0,3	=	453 WE
Wegeseitenraumflächen in der Feldflur (PV 1,4)		
3.057 qm x 1,4	=	4.280 WE
Straßenverkehrsflächen, b = 6,50 m, (gepflasterte Flächen) / (OP - 0,1)		
1.820 qm x 0,1	=	182 WE
Wegeseitenraumflächen in der Bebauung (PV - 0,8)		
1.300 qm x 0,8	=	1.040 WE
bereits überbaute, versiegelte Flächen (OA-O)		
2.526 qm x 0,0	=	0 WE
Hausgartenflächen (PK - 1,0)		
8.614 qm x 1,0	=	<u>8.614 WE</u>
Summe		<u>39.575 WE</u>





15 a



OW - 0,3	1 440 qm
PV - 1,4	1 390 qm
PV - 0,8	3 902 qm
OP - 0,2	4 467 qm
PG - 1,4	2 407 qm
OA - 0,0	13 473 qm
ZG/ZF - 1,4	1 350 qm
PK - 1,0	2 110 qm



Ermittlung des Kompensationswertes auf der Eingriffsfläche

Mafstab: unmaßstäblich
 15. 09. 1995 Sün.
 geändert: 19. 09. 1996 Ki.

~~B. Ermittlung des Kompensationswertes auf der Eingriffsfläche~~

Wirtschaftswegefläche, $b = 3,00$ m, (wassergebundene Fläche) / (OW - 0,3)
 $600 \text{ qm} \times 0,3 = 180 \text{ WE}$

Wegeseitenraumfläche in der Feldflur (PV - 1,4)
 $1.390 \text{ qm} \times 1,4 = 1.946 \text{ WE}$

Verkehrsgrün entlang der Erschließungsstraßen (PV - 0,8)
 $3.902 \text{ qm} \times 0,8 = 3.122 \text{ EW}$

Fußwegefläche, $b = 3,00/2,00$ m (wassergebundene Fläche) / (OW - 0,3)
 $840 \text{ qm} \times 0,3 = 252 \text{ WE}$

Erschließungsstraßen, $b = 4,50 / 6,50$ m, Wohnwegeflächen, $b = 3,00$ (OP - 0,2)
 $4.467 \text{ qm} \times 0,2 = 893 \text{ WE}$

14 Einzelbäume in den Verkehrsflächen (ZE - 1,4)
 $14 \times 1,4 = 20 \text{ WE}$

Grünflächen entlang der Fußwege und Kinderspielplätze (PG - 1,4)
 $2.407 \text{ qm} \times 1,4 = 3.370 \text{ WE}$

überbaubare Flächen (Gebäude), GRZ = 0,25/0,2; angenommen 0,25 als ungünstigster Wert (OA - O)
 $44.981 \text{ qm} \times 0,25 \times 0 = 0 \text{ WE}$

Pflanzverpflichtung:
 für 50 qm Gebäudefläche 1 Baum (ZE - 1,4)
 $(44.981 \text{ qm} \times 0,25) \cdot 50 \times 1,4 = 315 \text{ WE}$

Pflanzverpflichtung:
 für 80 qm befestigter Grundstücksfläche 1 Baum (ZE - 1,4)
 $(44.981 \text{ qm} \times 0,125) \cdot 80 \times 1,4 = 98 \text{ WE}$

Überbaubare Flächen, Garagen + Zuwegungen, GRZ = 0,25/0,2; angenommen GRZ = 0,25 als ungünstigster Wert GRZ = 0,25/2 (OS-OW - 0,15)
 $44.981 \text{ qm} \times 0,25/2 \times 0,15 = 843 \text{ WE}$

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der privaten Grundstücke (ZG/ZF - 1,4)
 $1.350 \text{ qm} \times 1,4 = 1.890 \text{ WE}$

Hausgärten (PK - 1,0)

WA- / WS-Baugebiet brutto = 44.981 qm

./. Fläche z. Anpfl. v.B.u.Str.= 1.350 qm

./. überbaubare Flächen

$(44.981 \times 0,25) = 11.245 \text{ qm}$

./. befestigte Grundstücks-

flächen $(44.981 \times 0,125) = 5.623 \text{ qm}$

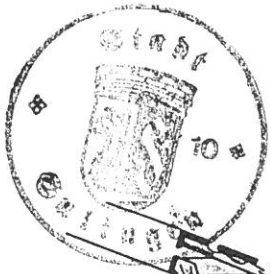
~~Hausgartenflächen = $26.763 \text{ qm} \times 1,0 = 26.763 \text{ WE}$~~

~~Pflanzverpflichtung:~~
je 200 qm Hausgarten ein hochstämmiger
Baum (ZE - 1,4)
26.763 qm ./ 200 x 1,4 = 187 WE

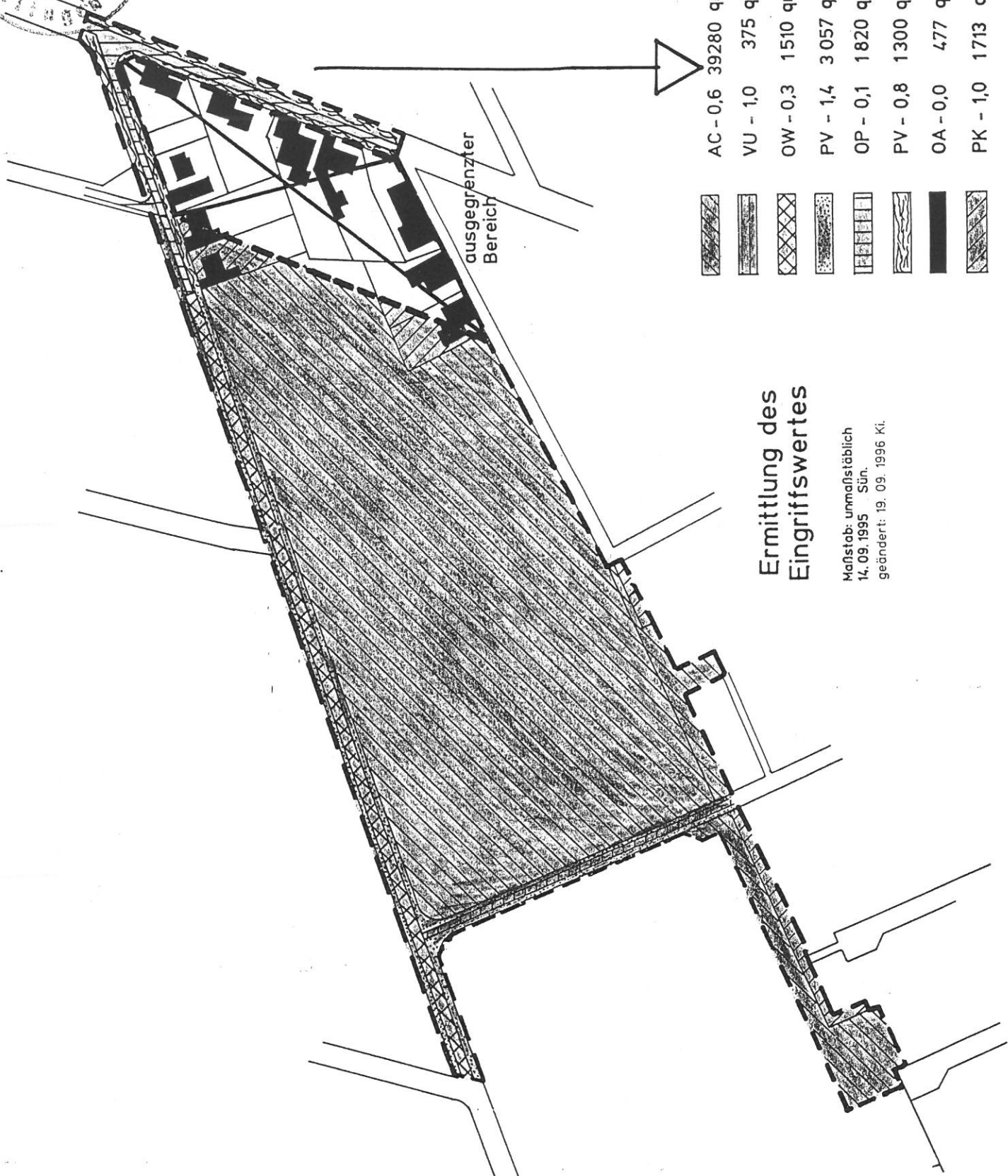
Gesamt = 39.879 WE

Ein Ausgleich für die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes maximal eintretenden Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild ist gegeben.





17 a



AC - 0,6	39280 qm
VU - 1,0	375 qm
OW - 0,3	1510 qm
PV - 1,4	3 057 qm
OP - 0,1	1 820 qm
PV - 0,8	1 300 qm
OA - 0,0	477 qm
PK - 1,0	1 713 qm

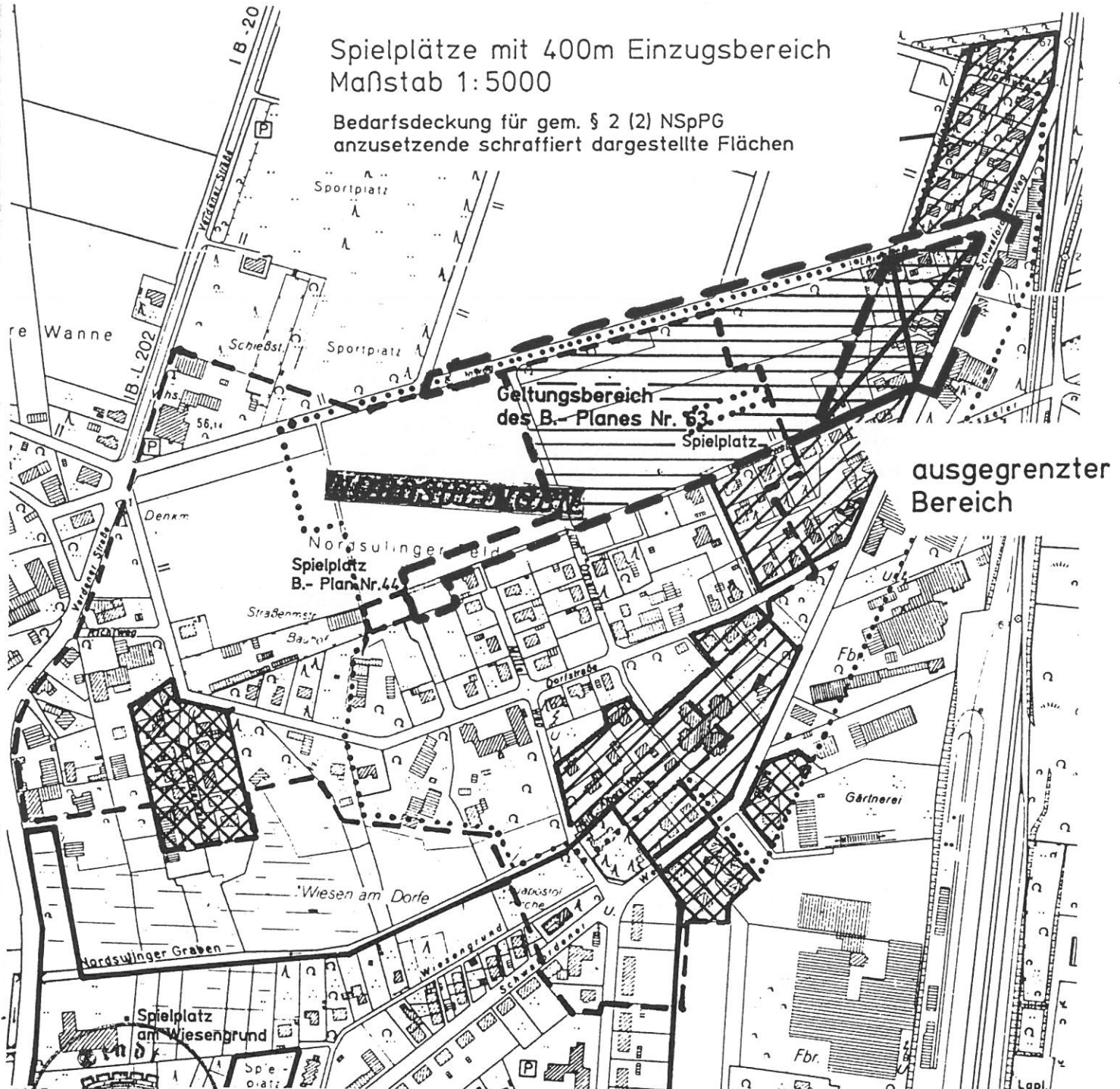
Ermittlung des Eingriffswertes

Maßstab: unmaßstäblich
14. 09. 1995 Sün.
geändert: 19. 09. 1996 Ki.

8.3.2 Öffentliche Grünflächen (Kinderspielplatz)

.....

Für den Bereich der in diesem Bebauungsplan gelegenen allgemeinen Wohngebietsflächen wird eine Kinderspielplatzfläche entsprechend den Forderungen des Nds. Kinderspielplatzgesetzes erforderlich. Auf den unter Pkt. 9. 1 dargelegten Spielplatznachweis wird verwiesen. Wie aus der nachfolgenden Planzeichnung zu entnehmen ist, liegt am südlichen Rand dieses Bebauungsplangebietes ein durch den Bebauungsplan Nr. 44 „Nordsulinger Feld“ verbindlich festgesetzter Kinderspielplatz, der aufgrund der nunmehr vorliegenden Planung auf eine Nettospielplatzfläche von 594 qm reduziert ist. Als Ersatz für diese Reduzierung wird nunmehr durch dieses Bebauungsplan in zentraler Lage eine weitere Kinderspielplatzfläche ausgewiesen, die eine Nettospielplatzfläche von 798 qm aufweist. Der Bereich dieses Bebauungsplangebietes liegt somit insgesamt in dem nach dem Nds. Spielplatzgesetz geforderten 400 m-Fußwege-Einzugsbereich der vorgenannten Kinderspielplätze. Den Forderungen des Nds. Kinderspielplatzgesetzes für die Bereitstellung von Spielplatzflächen zur Größe von mindestens 2 % der möglichen Geschoßfläche wird durch die vorgesehenen Spielplatzgrößen nachgekommen.



Spielplätze mit 400m Einzugsbereich
Maßstab 1:5000

Bedarfsdeckung für gem. § 2 (2) NSpPG
anzusetzende schraffiert dargestellte Flächen

Geltungsbereich
des B.- Planes Nr. 53

ausgegrenzter
Bereich


8.4 Belange des Immissionsschutzes

Das Bebauungsplangebiet liegt am nördlichen Rand der bebauten Ortslage und wird an seiner Ostgrenze durch gewerblich genutzte Flächen tangiert. Nordwestlich des Baugebietes befindet sich die Sportplatzanlage des FC Sulingen.

Für diese vorgenannten Immissionsquellen wurde durch den TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt ein immissionsrechtliches Gutachten erstellt. Dieses Gutachten sagt aus, daß schutzgebende Festsetzungen aufgrund der vorhandenen Entfernung zwischen Sportanlagen und Wohnbauflächen nicht erforderlich sind. Hinsichtlich der östlich des

Schwafördener Weges erfolgenden gewerblichen Nutzung wird seitens des TÜV Hannover / Sachsen-Anhalt empfohlen, die im Bebauungsplan befindlichen, bereits überwiegend bebauten Flächen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 a „Wohn- und Gewerbegebiet Schwafördener Weg“ als immissionsrechtlich eingeschränktes allgemeines Wohngebiet auszuweisen, um diese gewachsene Gemengelage im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme zur Tolerierung einer mischgebietstypischen Schallaufnahme zu fixieren.

~~Dieser Anregung wird mit der Ausweisung eines immissionsrechtlich eingeschränkten allgemeinen Wohngebietes in einer Tiefe von 60 m parallel zum Schwafördener Weg nachgekommen.~~



~~Im Bereich dieses immissionsrechtlich eingeschränkten allgemeinen Wohngebietes (WA_E) sind sämtliche Nutzungen gemäß § 4 Baunutzungsverordnung zulässig. Aufgrund der räumlichen Nähe zu den östlich des Schwafördener Weges befindlichen Gewerbegrundstücken sind erhöhte Lärmimmissionspegel von maximal 60 / 45 dB(A) tags / nachts zu dulden. Bei der Bebauung sind die Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite hin anzuordnen. Ausnahmen hiervon sind nur dann zulässig, wenn diese Räume mit Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse II gemäß VDI-Richtlinien 2719 ausgestattet werden. Dieses gilt jedoch nur bei beabsichtigten wesentlichen Änderungen im vorhandenen Gebäudebestand bzw. bei Neuplanungen von Gebäuden mit Wohnnutzung.~~

8.5 Leitungsrechte

Es ist vorgesehen, daß im Bereich dieses Bebauungsplangebietes das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Regenwasser über Sickermulden, ggf. ergänzt durch Muldenrigolen zu versickern. Zu diesem Zweck sind auf der Grundlage des § 9 Ziff. 20 i.V.m. Ziff. 21 BauGB Flächen zur Anlage von Sickermulden festgesetzt, in denen bei Bedarf unterirdische Dränleitungen (Rigolen) mit Anschluß an die Regenwassersammelkanalisation verlegt werden können. Ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten der Stadt Sulingen für die Verlegung und den Betrieb sowohl der Rigolen als auch in Teilbereichen erforderlich werden der Regenwasserleitungen ist zeichnerisch festgesetzt. Das Regenwasser aus grabenbenachbarten Grundstücken kann somit, sofern es nicht auf den jeweiligen Grundstücken als Brauchwasser zwischengespeichert und genutzt wird bzw. versickert, direkt über die Sickermulden bzw. die Rigolen abgeleitet werden.

Die mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Sulingen belasteten Flächen dürfen nicht überbaut werden. Für in diesen Bereichen beabsichtigte Anpflanzungen mit tiefwurzelnden Gehölzen ist das Einvernehmen der Stadt Sulingen einzuholen.

8.6 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Neben den zeichnerischen Festsetzungen und weiterer im Verlauf der Begründung erläuterte textliche Festsetzungen werden auf der Berechtigungsgrundlage des § 56 NBauO i.V.m. § 97 NBauO fünf örtliche Bauvorschriften über Gestaltung für das Bebauungsplangebiet festgesetzt.

Unbeschadet der für eine Dachbegrünung zu berücksichtigenden Maximalneigung wird die zulässige Dachform sämtlicher mit fester Bedachung eingedeckter Gebäude auf geneigte Dächer mit einer Dachneigung nicht unter 30° beschränkt. Durch diese Festsetzung soll die Dachlandschaft der entstehenden Gebäude den in der Umgebung vorzufindenden Dachformen angepaßt werden. Gleichwohl besteht die Möglichkeit, begrünte Dachformen mit geringerer Neigung zu erstellen.

Unbeschadet der Möglichkeit der Errichtung begrünter Dächer und unbeschadet von für eine Sonnennutzung erforderlicher Glasdachbereiche (einschl. Kollektorflächen) wird die Farb- und Materialwahl der Dacheindeckungen im Bereich dieses Bebauungsplangebietes auf rote bis rotbraune Ton- bzw. Betonpfannen, die der naturroten bis naturbraunen Tonpfanne farblich entsprechen, festgesetzt. Hierdurch soll eine den nördlichen Rand der bebauten Ortslage Sulingens farblich einheitliche und für den norddeutschen Raum siedlungstypische Färbung der Dachlandschaft gewährleistet werden.

Um insbesondere nicht den Eindruck einer zweigeschossigen Bauweise hervorzurufen, wird festgesetzt, daß einzelne oder mehrere Gauben je Dachseite 50 % der jeweiligen traufseitigen Gebäudelänge nicht überschreiten dürfen. Der Abstand zwischen Giebel und giebelseitiger Gaubenkante darf 20 % der zugehörigen traufseitigen Gebäudelänge nicht unterschreiten.

Aufgrund der exponierten Lage des Baugebietes am Ortsrand wird festgesetzt, daß Hecken, Sichtschutzpflanzungen oder grundstücksgestaltende Baumgruppen aus Nadelgehölzen nicht zulässig sind. Als Ausnahme besteht für den jeweiligen Grundstückseigentümer die Möglichkeit, einzelne Nadelbäume zu pflanzen, die jedoch unter Würdigung der weiteren Anpflanzungen (vergl. textliche Festsetzung Nr. 4 und "Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung", Buchstabe e) nur untergeordnet in Erscheinung treten werden.

Einfriedigungen der Baugrundstücke sind nur in Form lebender Laubgehölzhecken (Hainbuchen, Weißdorn, Liguster u. ä.) oder mit Staketenzäunen zulässig. Grundstücksabgrenzungen im Bereich der straßenseitigen nicht überbaubaren Flächen dürfen 0,80 m über Straßenoberkante nicht überschreiten. Einerseits soll durch diese Festsetzung bewirkt werden, daß landschaftstypische Einfriedigungen Verwendung finden sollen, die andererseits, wenn sie zur Ausführung kommen, nur eine maximale Höhe von 80 cm entlang der straßenseitigen Grundstücksfront erreichen dürfen. Aufgrund der relativ eng bemessenen Ver-

kehrsbreite soll durch diese Höhenbegrenzung der optische Eindruck einer engen Straßenraumgestaltung vermieden werden.



9. Städtebauliche Werte

a) Gesamtfläche (graphisch ermittelt)	4,9532 ha 5,8587 ha
b) Grünfläche = 4,11 % der Gesamtfläche	0,2407 ha
davon Parkanlage	0,0900 ha
Spielplatz (netto = 798 qm)	0,1507 ha
c) Verkehrsfläche = 19,11 % der Gesamtfläche	1,1199 ha
davon öffentliche Verkehrsfläche	0,8369 ha
Fußweg	0,0840 ha
Wirtschaftsweg	0,1990 ha
d) Kleinsiedlungsgebiet (WS) = 4,24 % der Gesamtfläche	0,2482 ha
bebaubare Grundfläche (GRZ 0,2)	0,0496 ha
bebauungsfähige Grundfläche	0,1670 ha
e) Allgemeine Wohngebiete (WA) = 57,08 % der Gesamtfläche	3,3444 ha
bebaubare Grundfläche (GRZ 0,25)	0,8361 ha
bebauungsfähige Grundfläche	2,3643 ha
f) Allgemeine Wohngebiete mit Einschränkung (WA_E) = 15,46 % der Gesamtfläche bebaubare Grundfläche (GRZ 0,25) bebauungsfähige Grundfläche	0,0 ha 0,9055 ha 0,2289 ha 0,6925 ha

9.1 Spielplatznachweis

Gemäß § 2 (2) NSpPG sind für die allgemeinen Wohngebiete (WA) eingeschränkte allgemeine Wohngebiete (WA_E) und Mischgebiete (M) Spielplatzflächen nachzuweisen.

Gemäß § 3 (2) NSpPG muß die erforderliche Spielplatznettofläche 2 % der möglichen Geschoßfläche betragen.

Durch die im Rahmen dieser Bebauungsaufstellung erfolgende Flächenreduzierung des im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 44 „Nordsulinger Feld“ liegenden Kinderspielplatzes ergibt sich eine hier vorhandene Nettospielplatzfläche von 594 qm.

Der im Bebauungsplan Nr. 63 liegende Kinderspielplatz erhält eine Nettospielplatzfläche von 798 qm.

Somit ergibt sich eine ansetzbare Nettospielplatzgesamtfläche von 1.392 qm.

In den zu betrachtenden Spielplatzeinzugsbereichen beider Spielplätze ergibt sich unter Nichtanrechnung der auch im Einzugsbereich des Kinderspielplatzes Wiesengrund liegende Bereich nachfolgender Bedarf:

Aus dem Baugebiet Nr. 34 a
„Wohn- und Gewerbegebiet
Schwafördener Weg“
Geschoßflächen (M + WA + WA_E) x 0,02
18.132 qm x 0,02
./ 1.200 qm x 0,02 (KSP „Wiesengrund“)
Summe

362,64 qm
24,00 qm
338,64 qm

Aus dem Baugebiet Nr. 44
„Nordsulinger Feld“
nur MD- und WS-Gebiete, daher

0 qm

Aus dem Baugebiet Nr. 63
„Nordsulinger Feld II“
Geschoßfläche $\hat{=}$
(GRZ x 1,66 x 0,02
8.361 x 1,66 x 0,02

277,59 qm

Aus unbebauten Bereichen, die sich als
WA- oder MI-Gebiete darstellen
(§ 34 BauGB):

Fläche x vorh. durchschnittl. GRZ x Geschoßflächenfaktor x 0,02

12.600 x 0,25 x 1,66 x 0,02	104,58 qm
4.200 x 0,35 x 2,66 x 0,02	78,20 qm
9.600 x 0,25 x 1,66 x 0,02	<u>79,68 qm</u>
	<u>262,46 qm</u>

Im Einzugsbereich beider Spielplätze ergibt sich ein Gesamtspielplatzflächenbedarf von 616,23 qm, der durch eine im Baugebiet Nr. 44 und im Baugebiet Nr. 63 insgesamt festgesetzte Spielplatznettofläche von 1.392 qm gedeckt wird.

9.2 Einwohner im Baugebiet

Aufgrund der geplanten Nutzungsstruktur und dem gegebenen Maß der baulichen Nutzung wird von insgesamt 52 Baugrundstücken (inkl. bereits 2 bebauter Grundstücke) auszugehen sein. Bei einem Zuschlag von 20 % für Einliegerwohnungen ergeben sich somit 54 Wohneinheiten, so daß sich unter Zugrundelegung einer Belegungsziffer von 2,3 Einwohner pro Wohneinheit eine Einwohnerzahl von 124 Personen ergibt.

Hieraus ermittelt sich eine Bruttobesiedlungsdichte von

124 E : 4,9532 ha = 25,03 E/ha

rd. 25 Einwohnern/ha.



10. Ver- und Entsorgungsanlagen

10.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluß an das Niederspannungsnetz der HASTRA. Es wird davon ausgegangen, daß der Bereich dieses Bebauungsplanes problemlos durch unterirdisch zu verlegende Versorgungsleitungen versorgt werden kann. Im Randbereich der zukünftigen Spielplatzfläche ist in zentraler Lage eine zu umgründende Trafo-Station lagemäßig im Bebauungsplan festgesetzt.

10.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz des Wasserversorgungsverbandes SULINGER LAND, über das auch weitestgehend der Grundschutz zur Brandbekämpfung zu erfolgen hat. Das Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes SULINGER LAND ist den Erfordernissen dieses Bebauungsplanes entsprechend bedarfsgerecht zu dimensionieren. Es wird vorausgesetzt, daß angemessene Wasserreserven zur Versorgung des Bebauungsplangebietes unter Beachtung der vorgesehenen baulichen Nutzungen bereitgestellt werden können.

Die erforderlichen Unterflurhydranten im Bereich des Bebauungsplangebietes sind durch den Wasserversorgungsverband SULINGER LAND in Abstimmung mit dem Brandverhütungsingenieur des Landkreises Diepholz einzubauen.

Der Wasserversorgungsverband SULINGER LAND hat in seiner Stellungnahme vom 19.07.95 bzw. 25.07.95 dargelegt, daß das Baugebiet zu gegebener Zeit an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden kann. Es ist seitens des Verbandes geplant, eine Ringleitung NW 100 herzustellen, die an die vorhandene PVC-Leitung im Lilienweg angebunden wird. Die Leitung soll über die öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünflächen des geplanten Baugebietes an die vorhandene PVC-Leitung in der Straße "Zum Osterfeld" und im "Veilchenweg" zur Ringleitung verknüpft werden.

Der Wasserversorgungsverband SULINGER LAND geht davon aus, daß die Leitungsverteilung im öffentlichen Bereich gem. DIN 1998 geregelt wird und bittet bei geplanten Anpflanzungen um Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen". Diese Planungshinweise des Wasserversorgungsverbandes SULINGER LAND werden zur Kenntnis genommen. Seitens der Stadt Sulingen wird angeregt, auf den Einsatz von PVC-Leitungen im Wasserversorgungsnetz des Wasserversorgungsverbandes SULINGER LAND zugunsten ökologisch unbedenklicher Rohrmaterialien zu verzichten.

10.3 Schmutzwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt zentral durch Anschluß an die zentrale Schmutzwassersammelkanalisation (Trennsystem) der Kläranlage Sulingen.

10.4 Oberflächenentwässerung

In unserer Kulturlandschaft wird die weitere Flächenversiegelung durch Bau von Häusern, Hallen und Straßen sowie durch weitere Schaffung von befestigten Hof- und Parkplatzflächen unvermindert fortgesetzt, obwohl der Grundwasserstand weiter abzusinken droht und die Beschaffung von Trinkwasser immer schwieriger wird.

Für die Entwässerung des Baugebietes Nr. 63 "Nordsulinger Feld II" schlägt die Stadt Sulingen eine umweltgerechte Lösung vor. Es sollen Möglichkeiten gefunden werden, die eine Erhöhung der Regenwasserspitzen im Bereich der Regenwasserkanalisation, aber auch im Verlauf der Vorfluter vermeiden helfen soll. Aufgrund bereits vorliegender Erkenntnisse des von der Stadt Sulingen beauftragten Ingenieurbüros Schinke und Partner, Hameln, kann eine Versickerung über Sickermulden, eventuell ergänzt durch Muldenrigolensysteme mit Anschluß an die am Rande des Baugebietes befindlichen Regenwasserhauptleitungen sichergestellt werden.

Das neue System soll folgenden Ansprüchen genügen:

- Versickerung von Oberflächenwasser soll im Baugebiet bzw. in den umgebenden Grünflächen ermöglicht werden.
- In dem System soll Rückhaltevolumen geschaffen werden, das einen verzögerten Abfluß bewirkt, so daß aus der Flächenversiegelung resultierende Abflußspitzen weggedämpft werden.
- Das Oberflächenwasser soll im System durch natürliche Selbstreinigungskraft gesäubert werden, so daß die Gewässerverunreinigung auf ein Minimum reduziert wird.

Der Landkreis Diepholz legt in seiner Stellungnahme vom 19.07.95 dar, daß aus wasserwirtschaftlicher Sicht das erläuterte Konzept zur Minimierung des Eingriffs in den natürlichen Wasserhaushalt ausdrücklich positiv bewertet wird. Ergänzend wird empfohlen, eine Aussage über die Versickerungsfähigkeit und Leistung der anstehenden Bodenarten aufzunehmen. Grundlage hierfür sollte eine bodenkundliche und bodenhydrologische Beurteilung des Plangebietes sein. Aus ökologischer Sicht wird die Planung vom Landkreis Diepholz als vorbildlich bewertet.

Diese Planungshinweise des Landkreises Diepholz zur wasserwirtschaftlichen Beurteilung der Versickerungsfähigkeit und Leistung der anstehenden Bodenarten werden beachtet und durch eine im Rahmen der zur Zeit erfolgen-

den Entwässerungsplanung aufzustellende bodenkundliche und bodenhydrologische Beurteilung des Plangebietes nachgewiesen.

10.4.1 Oberflächenwasser im privaten Grundstücksbereich

Wünschenswert ist, daß das Oberflächenwasser von Dächern, insbesondere der neu zu erstellenden Gebäude, auf jedem Grundstück in eine Zisterne geleitet und über ein zweites Brauchwassernetz genutzt wird. Auf diese Weise wird wertvolles Trinkwasser gespart. Außerdem kann weniger Waschmittel verbraucht werden, weil die Wäsche mit dem weichen Regenwasser gewaschen werden kann.

Die Stadt Sulingen fördert im Rahmen der hierzu vorhandenen Haushaltsmittel den Bau von Regenwasserzisternen.

Die Zisterne erhält sinnvollerweise einen Überlauf zu einer gemeinschaftlich mit benachbarten Grundstückseigentümern zu unterhaltenden Versickerungsmulde. In diese Versickerungsmulde können auch weitere Regenwassermengen z. B. von Zufahrten, Wegen und Stellplätzen eingeleitet werden und schadlos versickern.

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses wird empfohlen, Zufahrten und Parkplätze auf den Grundstücken mit durchlässigen Deckschichten, wie Betongittersteinen oder Pflaster mit breiten Versickerungsfugen, zu befestigen. Bei derart befestigten Flächen entsteht nur bei extremen Niederschlägen ein geringer Abfluß. Die Herstellung dieser Flächenbefestigung ist nicht aufwendiger oder teurer als eine konventionelle Befestigung - nur etwas geringer in den Naturhaushalt eingreifend und somit umweltverträglicher.

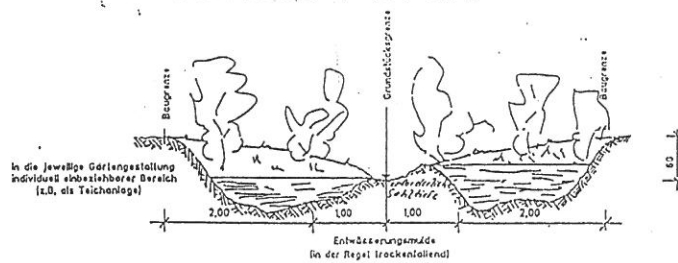
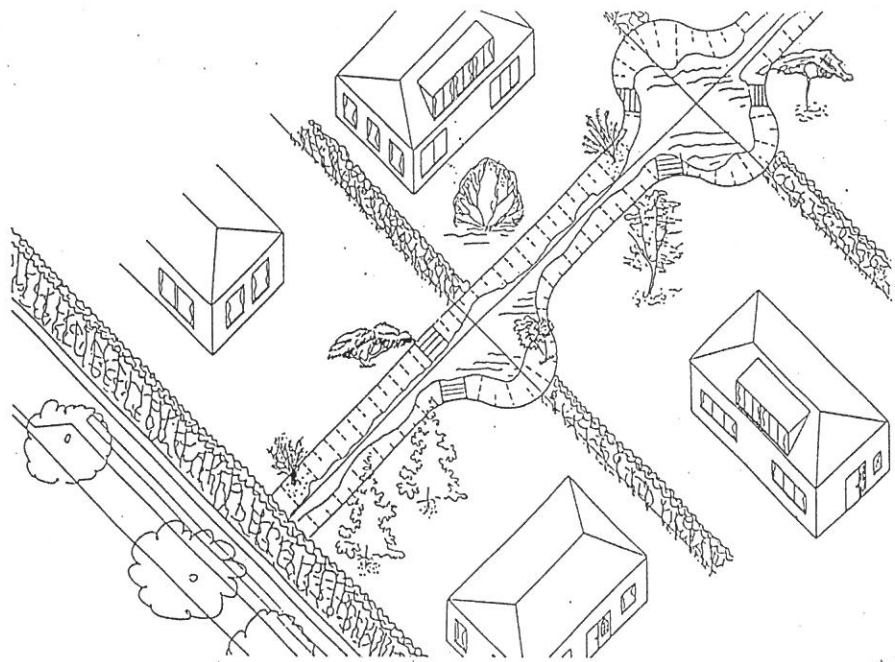
Die Versickerungsmulde soll in die jeweilige Gartengestaltung individuell mit einbezogen werden, denn ein ungeliebter Fremdkörper soll hier nicht entstehen.

Da jedoch auch die Nachbarn in das Entwässerungskonzept einbezogen sind, ist folgendes zu beachten:

- a) Die Mulden werden auf der Grundlage des Bebauungsplanes im Rahmen der von der Stadt durchgeführten Erschließung des Baugebietes auf die einzuhaltende Sohlentiefe vorprofiliert. Sollte sich im Rahmen der Entwässerungsplanung herausstellen, daß über die Anlage von Versickerungsmulden hinaus sogenannte Muldenrigolensysteme mit unterirdisch zu verlegenden Dränleitungen erforderlich werden, werden diese stadtseitig mitverlegt. Grundstücksbenachbarte Wassermengen, die nicht versickert werden können, können somit unschädlich abgeleitet werden.
- b) Die festgesetzten Sickermuldenbereiche mit Regenwasserrigolen zugunsten der Stadt Sulingen dürfen nicht überbaut werden; eine Bepflanzung dieser Bereiche mit

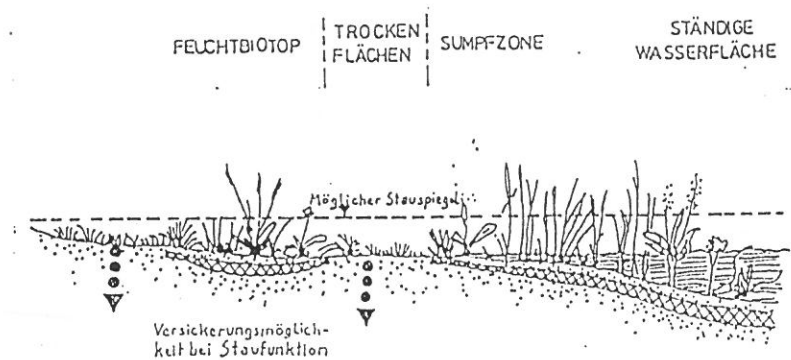
tiefwurzelnden Gehölzen ist nur im Einvernehmen mit der Stadt Sulingen zulässig, um Schäden an der Dränwirkung der Rigolen zu vermeiden.

- c) Bei der Gartengestaltung können sowohl allein, als auch mit Nachbarn gemeinsam tieferliegende Muldenbereiche geschaffen werden, die dann mit einer entsprechenden Ton- oder Folienabdichtung versehen als Gartenteich nutzbar wären (s. auch nachfolgende Planskizze). Um jedoch eine Versickerung sicherzustellen, dürfen die über der für das jeweilige Grundstück vorprofilierte Sohl-tiefe liegenden Böschungen nicht abgedichtet werden.



- d) Böschungsneigungen sollten so flach wie möglich gestaltet werden, da die Pflege dann am einfachsten erfolgen kann.

- e) Die Sickermulde wird die meiste Zeit des Jahres trocken sein und lediglich bei starken Regenfällen kurzfristig Wasser führen. Eine Gestaltung als Rasenfläche, aber auch als extensiv genutzter Feuchtbereich ist daher naheliegend.



Das allein für ein Grundstück oder nach Absprache zwischen den Grundstückseigentümern für mehrere Grundstücke gewählte Gestaltungskonzept muß jedoch dauerhaft gewährleisten, daß die einzuhaltende Sohlentiefe der Sickermulden gesichert bleibt und eine über die Jahre erfolgende Verlandung durch den oder die Grundstückseigentümer problemlos beseitigt werden kann. Nur so bleibt die Möglichkeit eines Notabflusses in Längsrichtung der Sickermulden erhalten.

10.4.2 Straßenentwässerung / private Grundstückszufahrten

Der Abfluß von den Wohnstraßen bzw. Wohnwegen wird, sofern ausreichender Straßenseitenraum vorhanden ist, weitestgehend in Straßenseitenmulden versickert bzw. über Muldenrigolen gepuffert in die Regenwassersammelkanalisation eingeleitet.

Auf die Verfügung der Bezirksregierung Hannover vom 14.11.1986 mit Darlegung der Rechtsgrundlagen für Versickerungsanlagen wird im nachfolgenden hingewiesen:

Gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 6 NWG stellt das Einleiten von Stoffen in das Grundwasser eine Benutzung dar, die nach § 3 NWG einer behördlichen Erlaubnis (§ 10 NWG) bedarf. Voraussetzungen für eine Erlaubnispflicht sind demzufolge, daß es sich bei dem Niederschlagstoff

1. um einen Stoff im Sinne des NWG handelt, der
2. in das Grundwasser eingeleitet wird.

Einleiten ist z.B. das Versenken von Niederschlagswasser mit Schluckbrunnen oder Rohren in grundwasserführende Bodenschichten. Kein Einleiten im Sinne des NWG ist, wenn Niederschlagswasser ohne zweckgerichtete Maßnahmen oder Anlagen, also ohne menschliches Zutun, versickert, wie z.B., wenn Niederschlagswasser zwar zunächst auf eine befestigte Fläche (Dach, Terrasse, Hoffläche, Straße) fällt, anschließend aber ungefaßt auf benachbarte, unbefestigte Flächen abfließt und dort versickert. Eine Profilierung des Geländes, auf dem das Wasser versickert, z.B. in Form einer Mulde ist dabei unbedeutend.

Die Abgrenzung zwischen einem Versickerungsbecken mit gezielter punktförmiger Versickerung und Versickerungsmulden ist fließend und daher im Einzelfall zu entscheiden. Im Zweifel entscheidet die nach § 22 Abs. 2 Nr. 6 NWG zuständige obere Wasserbehörde über die Erlaubnispflicht.

Sofern die Voraussetzungen für eine Erlaubnispflicht nach § 3 NWG vorliegen, ist eine Einleitungserlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

10.5 Gasversorgung

Es wird vorausgesetzt, daß die Gasversorgung des Gebietes durch das vorhandene und zu erweiternde Betriebsnetz der EWE Aktiengesellschaft sichergestellt wird.

Die EWE hat in ihrer Stellungnahme vom 18.07.1995 befürchtet, daß die Art der Versickerung des Regenwassers mittels Rigolen zu Problemen bei der Verlegung ihrer Gasversorgungsleitungen führen kann, die sich hinsichtlich der Unterhaltung und ggf. Reparatur auswirken würden und bittet, bei der Planung der Erschließungsstraßen die DIN 1998 (Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen) zu berücksichtigen. Im Bereich der Leitungstrassen dürfen keine Anpflanzungen mit tiefgehenden Wurzeln vorgenommen werden. Im Rahmen einer Erörterung der Angelegenheit mit Vertretern der EWE wurden die Bedenken der EWE ausgeräumt. Dieses wurde mit ergänzender Stellungnahme der EWE vom 01.08.1995 bestätigt. Die mit Schreiben vom 18.07.95 geäußerten Bedenken wurden zurückgezogen.

10.6 Einrichtungen der Deutschen Bundespost - Telekom - (Fernsprechleitungen / Breitbandverkabelungen)

Es wird vorausgesetzt, daß sowohl das vorhandene Fernsprechnet als auch die Breitbandverkabelung im öffentlichen Verkehrsraum des Bebauungsplangebietes unterirdisch verkabelt wird. Es wird davon ausgegangen, daß an-

gemessene Leitungsreserven bei der Verlegung eingeplant werden.

10.7 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird auf der Grundlage des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen vom 27. August 1986 (BGBl. I S. 1410), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.05.1990 (BGBl. I S. 870), und der Satzung über die Abfallentsorgung im Gebiet des Landkreises Diepholz geregelt, wonach der Landkreis Diepholz für die schadlose Deponierung zuständig ist. Aufgrund der baulichen Nutzungsausweisung ist überwiegend mit Hausmüll bzw. hausmüllähnlichen Abfallstoffen zu rechnen.

11. Bodenfunde (nachrichtlicher Hinweis)

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. Gesetz-

und Verordnungsblatt S. 517, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.04.1986 (Nds. GVBl. S. 103)).

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich dem Landkreis Diepholz oder der Stadt Sulingen zu melden, die sofort die Bezirksregierung Hannover (Dezernat 406) bzw. das Nds. Landesverwaltungsamt - Institut für Denkmalpflege - benachrichtigen werden.

12. Kosten

Mit der Durchführung dieses Bebauungsplanes entstehen der Stadt Sulingen voraussichtlich nachfolgende Kosten:

a) Straßenbau inklusive Straßenbeleuchtung	1.650.000,-- DM
b) Schmutzwasserentsorgung	120.000,-- DM
c) Öffentliche Grünanlagen	50.000,-- DM
d) Planungskosten	20.000,-- DM
e) Grunderwerb für öffentliche Flächen	<u>340.475,-- DM</u>
	<u>2.180.475,-- DM</u>

Die Kostenverteilung richtet sich nach den Bestimmungen des § 127 BauGB und nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen der Stadt Sulingen. Der verbleibende Eigenanteil der Stadt Sulingen wird aus Steuermitteln aufgebracht.

Die durch Gas-, Wasser- und Elt-Versorgung sowie durch Postverkabelung entstehenden Kosten gehen nicht zu Lasten der Stadt Sulingen, sondern werden durch die jeweiligen Versorgungsträger aufgebracht.

13. Grundsätze für soziale Maßnahmen, Sozialplan

Durch diesen Bebauungsplan sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die sozialen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen zu erwarten.

14. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Neugestaltung und Erschließung des Plangebietes sind Umlagen im Sinne von § 45 bzw. Grenzregelungen im Sinne von § 80 BauGB nicht notwendig. Die zur Bebauung anstehenden Grundstücke befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Sulingen bzw. ist davon auszugehen, daß die Stadt Sulingen umgehend Grundstückseigentümerin wird.

Das Amt für Agrarstruktur hat mit Stellungnahme vom 13.07.1995 darauf hingewiesen, daß eine westlich der Straße "Zum Osterfeld" gelegene Teilfläche zum Flurbereinigungsverfahren Sulingen hinzugezogen worden ist, gegen die Hinzuziehung zum Zeitpunkt der dieser Bebauungsplanaufstellung noch ein Widerspruch anhängig und noch zu verhandeln ist. Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 63 ist dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Weiterhin wird vom Amt für Agrarstruktur Sulingen darauf hingewiesen, daß eine innerhalb eines Flurbereinigungsverfahrens grundsätzlich mögliche Ersatzlandbereitstellung für die zukünftig als Bauland vorgesehenen Flächen zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung durch das AfA nicht angeboten werden kann, da geeignetes Ersatzland gegenwärtig nicht zur Verfügung steht. Diese Planungshinweise des AfA Sulingen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Sulingen wird dem betroffenen Landwirt bei der Ersatzlandbeschaffung behilflich sein.

Durch die unter Pkt. 3 dargelegte Reduzierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird die vom Amt für Agrarstruktur zitierte Fläche in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer weitestgehend ausgegrenzt.

15. Allgemeines Vorkaufsrecht

Der Stadt Sulingen steht nach Maßgabe des § 24 BauGB ein allgemeines Vorkaufsrecht an Grundstücken zu. Dieses Vorkaufsrecht braucht voraussichtlich nicht ausgeübt zu werden, da die Stadt Sulingen bereits bzw. in Kürze Eigentümerin sämtlicher für die Erschließung erforderlicher Flächen ist.

16. Vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Der Termin der Bürgerbeteiligung wurde in der Sulinger Kreiszeitung am 03.10.1994 und im Aushangkasten am Rathaus vom 30.09.1994 bis zum 19.10.1994 öffentlich

angezeigt. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 18.10.1994 ab 18.00 Uhr im Sitzungszimmer des Rathauses. Im Verlauf der Bürgerbeteiligung wurden drei Alternativen zur Gestaltung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Nordsulinger Feld II“ anhand von Planzeichnungen dargestellt und erläutert. Aus der Bürgerschaft wurde die nunmehr verfahrensmäßig weiterverfolgte Planungsalter-

native präferiert. Die Planung ist geprägt durch ein aus dem vorhandenen Straßennetz in das Baugebiet hineinführenden Stichstraßen, die untereinander wieder durch ein Wegenetz für Fußgänger und ggf. auch Radfahrer verbunden sind. Insbesondere wurde im Rahmen der Bürgerbeteiligung die Befürchtung geäußert, daß großvolumige Gebäude durch Bauträger erstellt werden könnten. Entsprechende ausschließende Festsetzungen sollten daher im Bebauungsplan getroffen werden. Hierzu wurde seitens der Verwaltung angeführt, daß durch geeignete Festsetzungen (z. B. Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten und entsprechender Bauhöhenbegrenzung) eine kleinteilige Bebauung gewährleistet werden kann. Gleichwohl ist der Bereich dieses Bebauungsplanes auch für Bauträger, die Häuser schlüsselfertig anbieten, interessant.

Auf die Frage zum Immissionsschutz wurde dargelegt, daß östlich des Baugebietes die Spedition Gerdes & Landwehr ihren Betriebshof unterhält. Ein ausgewogenes Nebeneinander mit gegenseitiger Rücksichtnahme ist für diese gewachsene, bereits bebaute Gemengelage planungsrechtlich abzusichern.

Westlich des Baugebietes liegt die Sportfläche des FC Sulingen und der Kleinkaliberschießstand des Schützenvereins Nordsulingen. Den Bürgern (tlw. Bauinteressenten) wurde zugesichert, daß aufgrund immissionsrechtlicher Überprüfungen eventuell Festsetzungen im Bebauungsplan vorzunehmen sind. Insbesondere wurde der anwesende Vertreter des Sportvereins darauf hingewiesen, daß nach der 18. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz bereits jetzt schallschutzrechtliche Rahmenbedingungen vorliegen, die durch den Verein als Betreiber des Sportplatzes Nordsulingen zu beachten sind.

Weitere planungsrelevante Anregungen und Bedenken wurden nicht geäußert.

17. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Nach eingehender Erörterung weiterer Planungsvarianten hat der Verwaltungsausschuß der Stadt Sulingen in seiner Sitzung am 27.10.1994 der überarbeiteten Entwurfsfassung zugestimmt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB beschlossen. Nachdem nunmehr auch das noch abzuwartende schalltechnische Gutachten des TÜV Hannover / Sachsen-Anhalt vorliegt und Planungsänderungen bzw. über das getroffene Maß hinausgehende weitere textliche Festsetzungen nicht

erforderlich sind, erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 21.06. bis zum 24.07.1995.

Von nachfolgenden Trägern öffentlicher Belange liegen Stellungnahmen vor:

01. Bischöfliches Generalvikariat,
Stellungnahme vom 27.06.96

Keine Anregungen und Bedenken.

02. Nieders. Landesamt für Bodenforschung,
Stellungnahme vom 28.06.95

Keine Anregungen und Bedenken.

Es wird seitens des Nieders. Landesamtes für Bodenforschung darauf hingewiesen, daß die Stellungnahme keine Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 ersetzt.

03. BUND,
Stellungnahme vom 27.06.95

siehe unter Pkt. 8.1.1 Art der baulichen Nutzung;
8.1.2 Maß der baulichen Nutzung; 8.3.1 Landschaftsschutz

04. Landesjägerschaft Niedersachsen,
Stellungnahme vom 04.07.95

siehe unter Pkt. 8.3.1 Landschaftsschutz

05. Handwerkskammer Hannover,
Stellungnahme vom 04.07.95

Keine Anregungen und Bedenken.

06. Nieders. Landvolk,
Stellungnahme vom 04.07.95

Keine Anregungen und Bedenken.

07. Straßenbauamt Nienburg/Weser,
Stellungnahme vom 04.07.95

Keine Anregungen und Bedenken.

08. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Hannover,
Stellungnahme vom 10.07.95

Keine Anregungen und Bedenken.

09. BEB,
Stellungnahme vom 13.07.95

Keine Anregungen und Bedenken.

Die BEB weist darauf hin, daß von dem Planvorhaben das Erlaubnisfeld Scholen der von ihr vertretenen Elwerath Erdgas- und Erdöl-GmbH betroffen ist. Da aufgrund dieser Berechtigung keine bergbaulichen Aktivitäten erfolgt sind, wird die Planung nicht beeinträchtigt.

10. Amt für Agrarstruktur Sulingen,
Stellungnahme vom 13.07.95

siehe unter Pkt. 14

11. Landwirtschaftskammer Hannover,
Stellungnahme vom 13.07.95

Keine Anregungen und Bedenken.

12. Wehrbereichsverwaltung II,
Stellungnahme vom 26.07.95

Keine Anregungen und Bedenken.

13. EWE,
Stellungnahme vom 18.07.95

siehe unter Pkt. 10.5 Gasversorgung

14. Wasserversorgungsverband SULINGER LAND,
Stellungnahme vom 19.07.95

siehe unter Pkt. 10.2 Wasserversorgung

15. Ev.-luth. Landeskirche,
Stellungnahme vom 29.07.95

Keine Anregungen und Bedenken.

16. Landkreis Diepholz,
Stellungnahme vom 19.07.95

siehe unter Pkt. 10.4 Oberflächenentwässerung

17. IHK Hannover-Hildesheim,
Stellungnahme vom 26.07.95

siehe unter Pkt. 8.1.1 Art der baulichen Nutzung

18. Deutsche Bahn-AG,
Stellungnahme vom 20.07.95

Keine Anregungen und Bedenken.

Vorsorglich wird seitens der Deutschen Bahn auf den Bestandsschutz sowie die Immissionen aus dem nur noch beschränkt erfolgenden Eisenbahnbetrieb hingewiesen, damit hieraus keine späteren Forderungen abgeleitet werden können.

Weitere Stellungnahmen liegen nicht vor.

18. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 15.08.1995 unter Einbeziehung der Erörterungsergebnisse zu den von den Trägern öffentlicher Belange geäußerten Anregungen und Bedenken und nach Vorbereitung durch den Verwaltungsausschuß in seiner Sitzung am 10.08.1995 dem überarbeiteten und im Geltungsbereich reduzierten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 63 der Stadt Sulingen "Nordsulinger Feld II" nebst überarbeiteter Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 04. September bis zum 04. Oktober 1995 während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Sulingen - Planungsamt -.

Mit Schreiben vom 31. August 1995 wurden die Träger öffentlicher Belange auf die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes hingewiesen.

Von nachfolgend aufgeführten Trägern öffentlicher Belange liegen Stellungnahmen vor:

01. Straßenbauamt Nienburg/Weser,
Stellungnahme vom 05.09.1995

Keine Anregungen und Bedenken.

02. IHK Hannover-Hildesheim
Stellungnahme vom 07.09.1995

Keine Anregungen und Bedenken..

03. Nds. Landvolk, Stellungnahme vom 19.09. und
vom 26.10.1995

Keine Anregungen und Bedenken.

04. Landesjägerschaft Niedersachsen e.V.,
Stellungnahme vom 19.09.1995

Die Landesjägerschaft bezieht sich auf eine Stellungnahme der Jägerschaft Grafschaft Diepholz vom 14.09.1995. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken, da die Ausweitung der Bebauung auf intensiv genutzte Ackerflächen beschränkt ist. Seitens der Jägerschaft wird darauf hingewiesen, daß die Flächenversiegelung auf ein Minimum beschränkt werden sollte und eine weitestgehende Versickerung des abgeleiteten Oberflächenwassers anzustreben sei. Die Begrünung mit standort-typischen Gehölzen sollte verbindlich festgelegt werden.

Die Planungshinweise der Landesjägerschaft Niedersachsen und der Jägerschaft Grafschaft Diepholz werden zur Kenntnis genommen und sind bereits durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

05. Landkreis Diepholz, Stellungnahme vom 27.09.1995

Keine Bedenken und Anregungen. Auf die Beurteilung der örtlichen Verkehrsbelange in eigener Verantwortung der Stadt Sulingen wird hingewiesen.

Diese Planungshinweise des Landkreises Diepholz werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beachtet worden.

06. Ev.-luth. Landeskirche Hannover,
Stellungnahme vom 04.10.1995

Keine Anregungen und Bedenken.

07. Landwirtschaftskammer Hannover,
Stellungnahme vom 04.10.1995

Keine Anregungen und Bedenken.

08. BEB, Stellungnahme vom 04.10.1995

Keine Anregungen und Bedenken.

09. Wasserversorgungsverband SULINGER LAND,
Stellungnahme vom 11.10.1995

Keine Bedenken. Seitens des Wasserversorgungsverbandes wurde auf die Anregung der Stadt Sulingen, zukünftig PVC-Leitungen für die Wasserversorgung zu vermeiden, um Mitteilung gebeten, welche ökologisch unbedenklicheren Materialien eingesetzt werden sollten.

Seitens der Stadt Sulingen wird mit ihrem in der Begründung des Bebauungsplanes dargelegten Wunsch die Hoffnung verbunden, daß seitens des Wasserversorgungsverbandes zukünftig weitestgehend polyvinylchloridfreie Materialien eingesetzt werden (alternativ: Polyäthylen, duktile Gußrohre), wobei gleichwohl auch die Wirtschaftlichkeit der eingesetzten Materialien beachtet werden sollte.

Weitere Stellungnahmen liegen nicht vor.

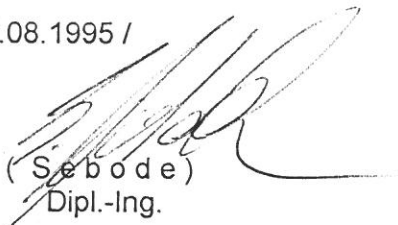
Aus der Bevölkerung wurden keine Anregungen und Bedenken beäußert.

19. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 12. Dezember 1995 auf der Grundlage des Vorbereitungsbeschlusses des Verwaltungsausschusses vom 07. Dezember 1995 die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und Bedenken erörtert und nach entsprechender Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

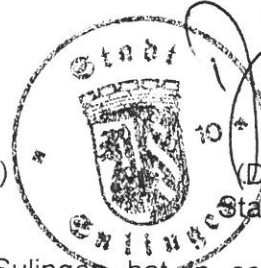
Aufgestellt und überarbeitet durch das Planungsamt der Stadt Sulingen

Sulingen, 25.10.1994 / 13.06.1995 / 22.08.1995 /
18.01.1996


(Sebode)
Dipl.-Ing.

Sulingen, 18.01.1996


(Schlüterbusch)
Bürgermeister




(Dinklage)
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 15.08.1995 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.08.1995 in der Sulinger Kreiszeitung und durch Aushang im Aushangkasten am Rathaus im Zeitraum vom 24.08.1995 bis zum 05.10.1995 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben im Zeitraum vom 04. September bis zum 04. Oktober 1995 öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 12.12.1995 dem aufgrund der Erörterungsergebnisse zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung von den Bürgern und von den Trägern öffentlicher Belange geäußerten Anregungen und Bedenken überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, 18.01.1996




(Dinklage)
Stadtdirektor



Plananzeige / Verletzung und Behebung von Rechtsvorschriften / Teilbeanstandung / Beitrittsbeschluss durch den Rat der Stadt Sulingen

Der Bebauungsplan Nr. 63 der Stadt Sulingen „Nordsulinger Feld II“ wurde mit Bericht (Anzeige) vom 19.01.1996 dem Landkreis Diepholz angezeigt. Mit Bescheid vom 02.04.1996 - Az.: 63 DH 61 70 22/1 (7/96) - hat der Landkreis Diepholz gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß gegen den ihm mit vorgenanntem Bericht angezeigten und vom Rat der Stadt Sulingen in seiner Sitzung am 12.12.1995 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 63 „Nordsulinger Feld II“ Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden. Daher konnte dieser Bebauungsplan in der angezeigten Fassung nicht in Kraft gesetzt werden. Als Grund wird vom Landkreis Diepholz angeführt, daß die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit Einschränkung (WA_E) in einer Tiefe von 60 m, gemessen vom Schwafördener Weg, in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Ziffer 10 gegen das Gebot sachgerechter Abwägung im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB verstößt, weil die Belange der betroffenen Bürger nicht ausreichend in die Abwägung eingestellt worden sind (Abwägungsdefizit).

Gemäß dem schalltechnischen Gutachten des TÜV Hannover / Sachsen-Anhalt e.V. vom 19.04.1995 - Az.: GBL - 867 810 40 - werden die schalltechnischen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) in dem geplanten schutzwürdigen Gebiet nahezu eingehalten oder unterschritten. Lediglich in der vorhandenen schon bebauten Randzone zum Schwafördener Weg ist eine leichte, nach Erachten des Gutachters tolerierbare Überschreitung von gerundet 1 dB(A) zu erwarten.

Nach den Darstellungen in der Anlage 2, Blatt 1 und 2, des Gutachtens umfaßt diese Randzone mit der geringfügigen Überschreitung der oben genannten Orientierungswerte nur den Bereich vor bzw. teilweise zwischen den vorhandenen Wohngebäuden. Die Breite dieser Randzone läßt sich nach der zeichnerischen Darstellung mit etwa 10 bis 15 m ermitteln.

Eine Festsetzung einer Zone von 60 m Breite als WA_E-Gebiet ist daher nicht nachvollziehbar. Unter Einbeziehung der textlichen Festsetzung Nr. 10 würden den betroffenen Bürgern erhebliche Einschränkungen bei der Nutzung ihrer Grundstücke (Anordnung der Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite hin bzw. ggf. Einbau von Schallschutzfenstern) auferlegt. Dieser schwerwiegende Eingriff in die Eigentumsrechte der Bürger ist daher nicht gerechtfertigt.

Darüber hinaus ist der Satz 1 der textlichen Festsetzung, Ziffer 10, unzulässig.

Der Landkreis Diepholz weist ferner darauf hin, daß in der Planzeichenerklärung die Bezugnahmen auf die textlichen Festsetzungen fehlerhaft sind und wie folgt berichtigt werden müssen:



- Sickermulde Nrn. 6 und 8 statt 7 und 9
- Leitungsrecht Nrn. 7 und 8 statt 8 und 9
- Sichtdreiecke Nr. 4 statt Nr. 5

Weiterhin erklärt der Landkreis, daß gegen den ihm mit o. g. angezeigten Bebauungsplan Nr. 63 „Nordsulinger Feld II“ mit Ausnahme des durch rote Umrandung und Durchkreuzung gekennzeichneten räumlichen Teiles Verletzungen von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht werden (Teilbeanstandung), wenn die vorgenannten aufgeführten redaktionellen Mängel behoben sind.

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 11.06.1996 in Ergänzung seines Ratsbeschlusses vom 12.12.1995 unter Bezugnahme auf den Anzeigebescheid des Landkreises Diepholz vom 02.04.1996 - Az.: 63 DH 61 70 22-1 (7/96) - die durch rote Umrandung und durch Durchkreuzung gekennzeichneten räumlichen Teile des Bebauungsplanes aus dem Verfahren auszugrenzen. Die textliche Festsetzung Ziffer 10 wird somit gegenstandslos. Die redaktionellen Mängel in der Planzeichenerklärung sind behoben. Sodann wurde der Bebauungsplan Nr. 63 der Stadt Sulingen „Nordsulinger Feld II“ nebst der überarbeiteten bzw. ergänzten Begründung erneut als Satzung beschlossen (Beitretungsbeschluß).

Durch die Ausgrenzung des als eingeschränktes allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Bereiches aus dem Bebauungsplangebiet wird die textliche Festsetzung Ziffer 10 gegenstandslos und ist zu streichen.

Überarbeitet vom Planungsamt der Stadt Sulingen.

Sulingen, 19.09.1996

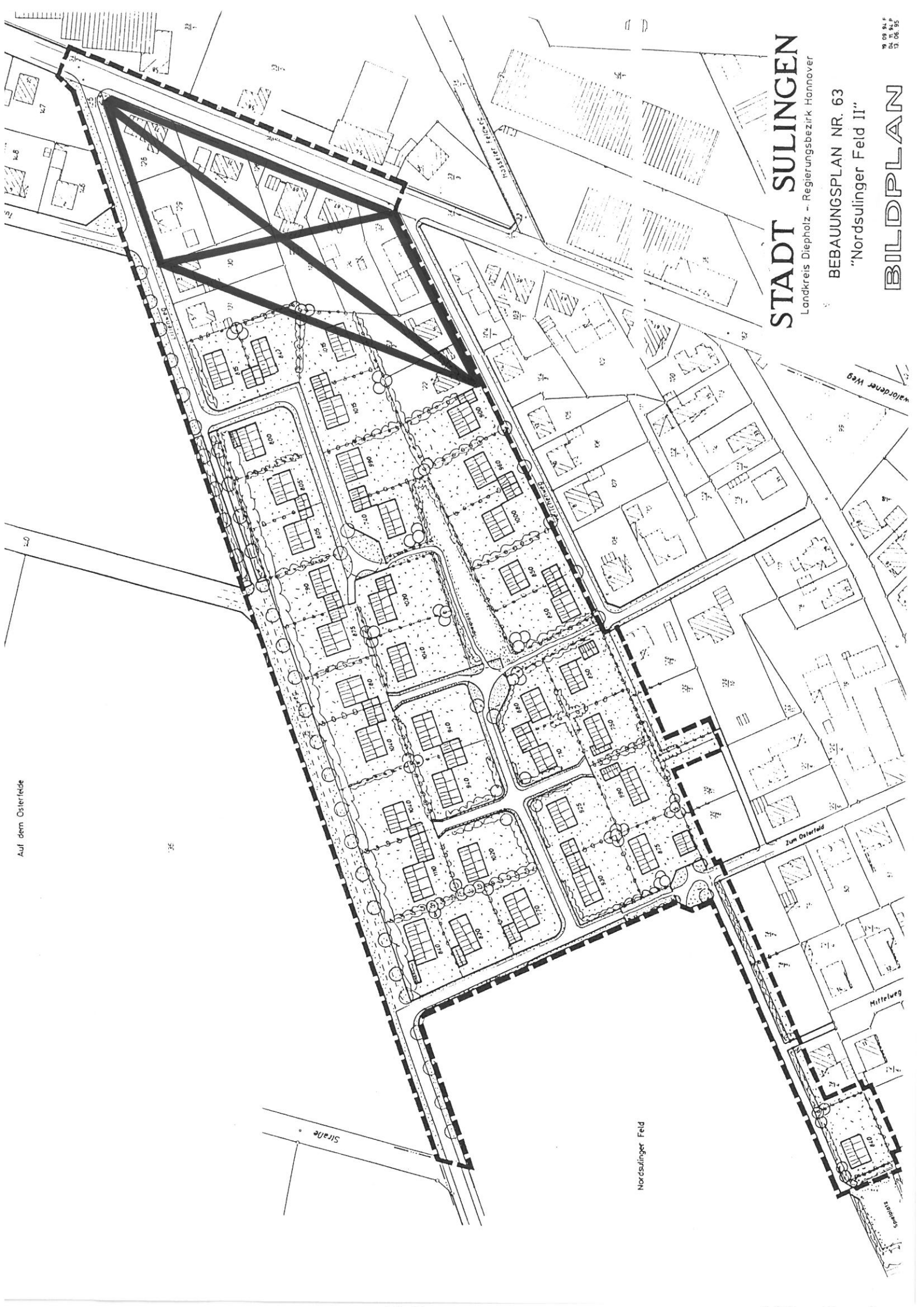
(Sebode, Dipl.-Ing.)

Sulingen, 19.09.1996

(Schlüterbusch)
Bürgermeister



(Dinklage)
Stadtdirektor



Auf dem Osterfelde

24.0

76

Strasse

Nordsulinger Feld

Zum Osterfeld

Mittelweg

Sulinger

Waldener Weg

STADT SULINGEN

Landkreis Diepholz - Regierungsbezirk Hannover

BEBAUUNGSPLAN NR. 63

"Nordsulinger Feld II"

BILDPLAN

19.08.94.F
24.11.94.F
23.06.95